

Vedtekter for Gartnerihagen borettslag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26.10.2007, revidert på generalforsamling 18.05.2010.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Navn

Borettslaget skal hete Gartnerihagen borettslag

1.1 Formål

(1) Gartnerihagen borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg. Laget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, som garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

(2) Laget har også til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelshavernes interesser.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Alta kommune og har forretningskontor i Alta kommune.

1.3. forholdet til Gartnerihagen boligsameie

(1) Gartnerihagen borettslag består av 62 seksjonerte borettslagsleiligheter med egne andels- og partialobligasjonsnummer i borettslaget. Borettslaget inngår i et boligsameie med 3 seksjonerte selveierleiligheter.

(2) Den enkelte borettslagsleilighet vil sammen med selveierleilighetene ha rettigheter og plikter tilknyttet fellesarealer på eiendommen iht. vedtektene for Gartnerihagen boligsameie.

(3) Borettslaget ved styre representerer andelseierne i borettslaget i alle saker som er til behandling på sameiemøtene i Gartnerihagen boligsameie. Generalforsamlingen kan beslutte at den enkelte andelshaver skal kunne avgi egen stemme på sameiemøtene i henhold til sameiets egne vedtekter.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 5.000,-.

(2) Fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget, men kan ikke eie mer enn en andel. Juridiske personer kan også være andelseiere i borettslaget.

(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) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte, kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies etter borettslagsloven § 4-2, første ledd.

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

2.2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3.2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier kan tas ut

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.. Forretningsfører har fullmakt til på styrets vegne å foreta godkjenning av nye erververe.

(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.

(6) Borettslagets øvrige andelseiere har ingen forkjøpsrett ved overdragelse av andeler. Styret kan inngå avtale med boligbyggelag, som forretningsfører, om forkjøpsrett.

3. Borettslag og bruksoverlating

3.1 Borettslaget

(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 uteareal 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.

3.2 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 brukeren 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 lage, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Vedlikehold fordeling mellom brl og andelseier

4.1 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 oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, 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 nødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5.1 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.

5.2 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.

5.3 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

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

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

6.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret

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

7.2 Styrets oppgaver

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

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

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

7.3 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.

7.4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30. april.

(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.

8.3 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.

(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 8.3 (1).

8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8.5 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.

8.6 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.

8.7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8.4 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.

8.8 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling avholdes 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. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet

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

9.2 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 innegn berettiget interesse tilsier taushet.

9.3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10.1 Vedtektsendringer

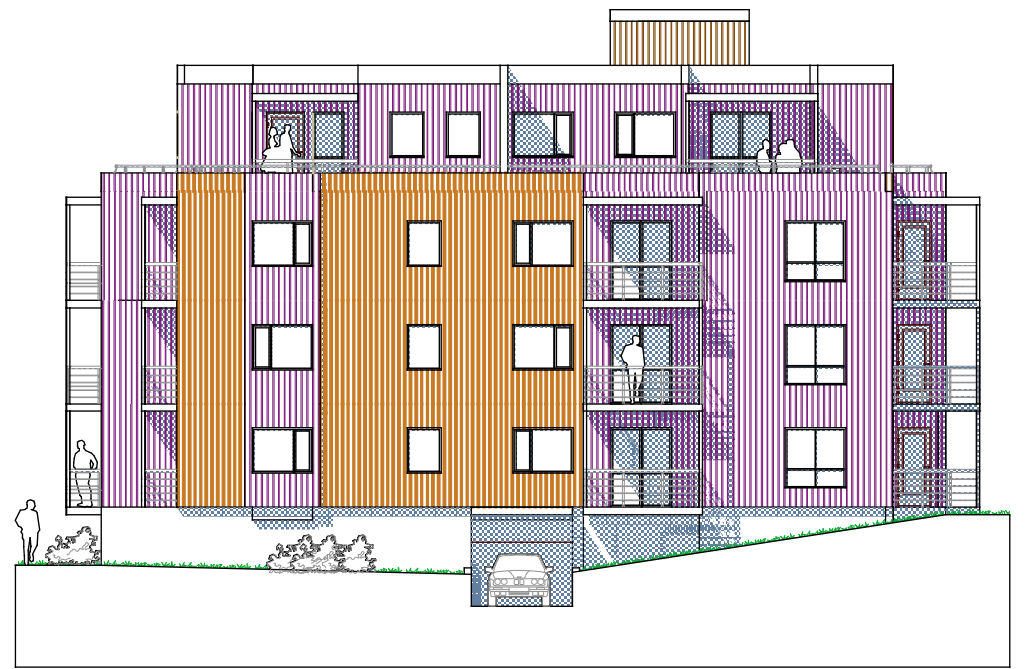
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10.2 Forholdet til borettslovene

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



Facade NV



Facade SØ

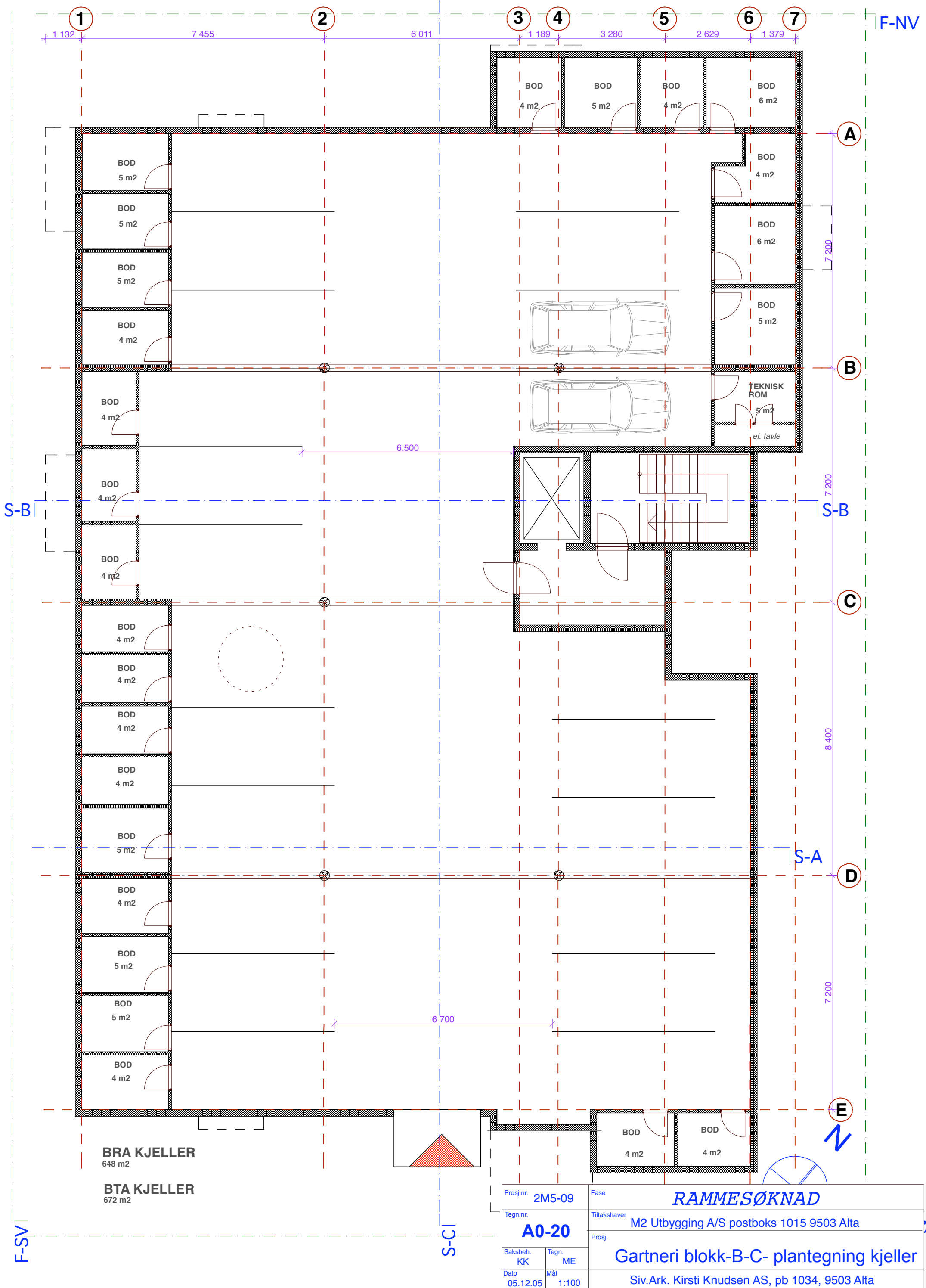


Facade NØ



Facade SV

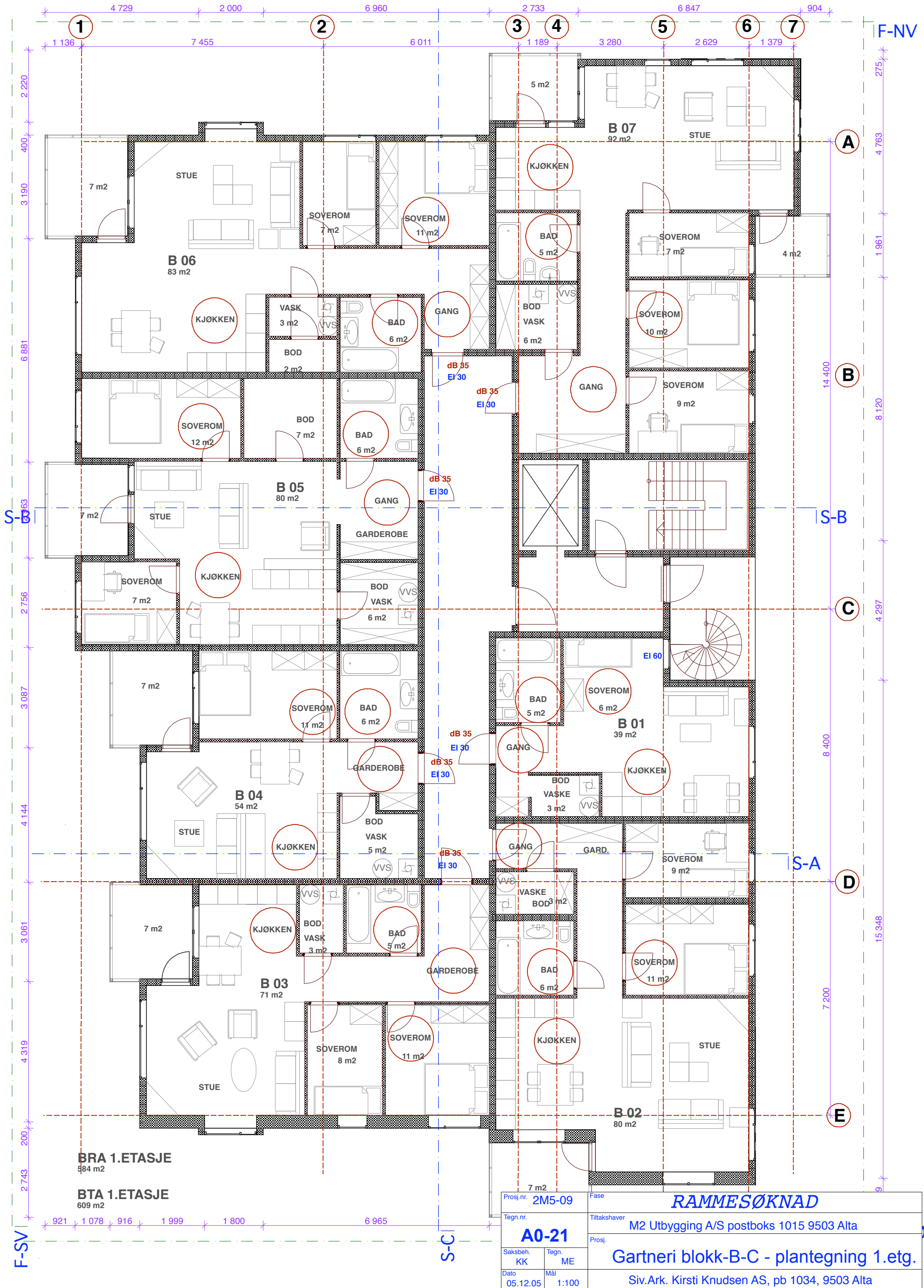
Prosj.nr.	2M5-09	Fase	RAMMESØKNAD
Tegn.nr.	A0-351	Tiltakshaver	M2 Utbygging A/S postboks 1015 9503 Alta
Saksbeh.	KK	Prosj.	Gartneri blokk-B -C - Facader
Dato	05.12.05	Mål	1:200
			Siv.Ark. Kirsti Knudsen AS, pb 1034, 9503 Alta



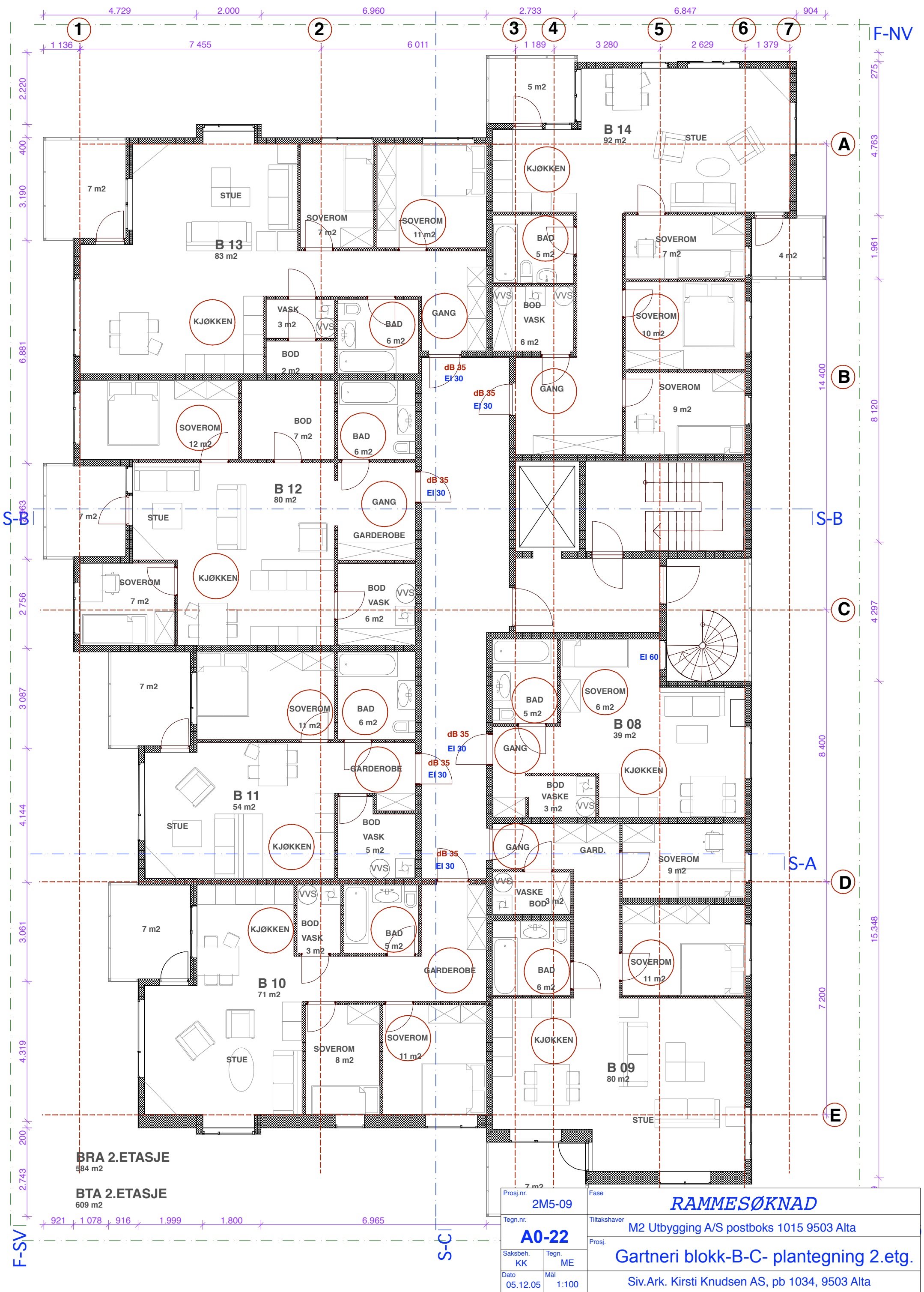
BRA KJELLER
648 m²

BTA KJELLER
672 m²

Proj.nr. 2M5-09		Fase RAMMESØKNAD	
Tegn.nr. A0-20		Tiltakshaver M2 Utbygging A/S postboks 1015 9503 Alta	
Saksbeh. KK	Tegn. ME	Proj. Gartneri blokk-B-C- plantegning kjeller	
Dato 05.12.05	Mål 1:100	Siv.Ark. Kirsti Knudsen AS, pb 1034, 9503 Alta	



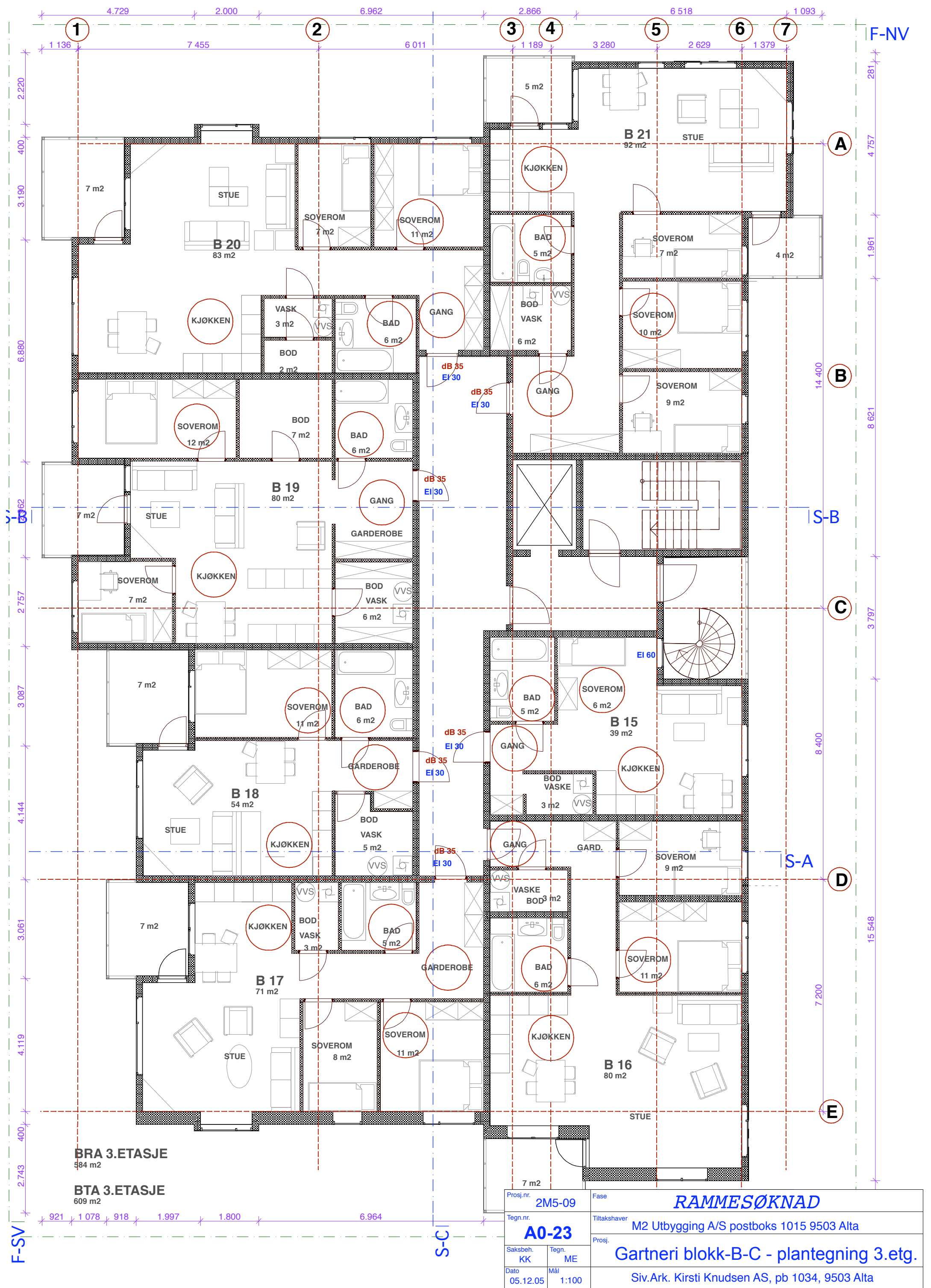
Prosj.nr.	2M5-09	Fase	RAMMESØKNAD
Tegn.nr.	A0-21	Tiltakshaver	M2 Utbygging A/S postboks 1015 9503 Alta
Saksbeh.	KK	Tegn.	ME
Dato	05.12.05	Mål	1:100
		Prosj.	Gartneri blokk-B-C - plantegning 1.etg.
			Siv.Ark. Kirsti Knudsen AS, pb 1034, 9503 Alta



BRA 2.ETASJE
584 m²

BTA 2.ETASJE
609 m²

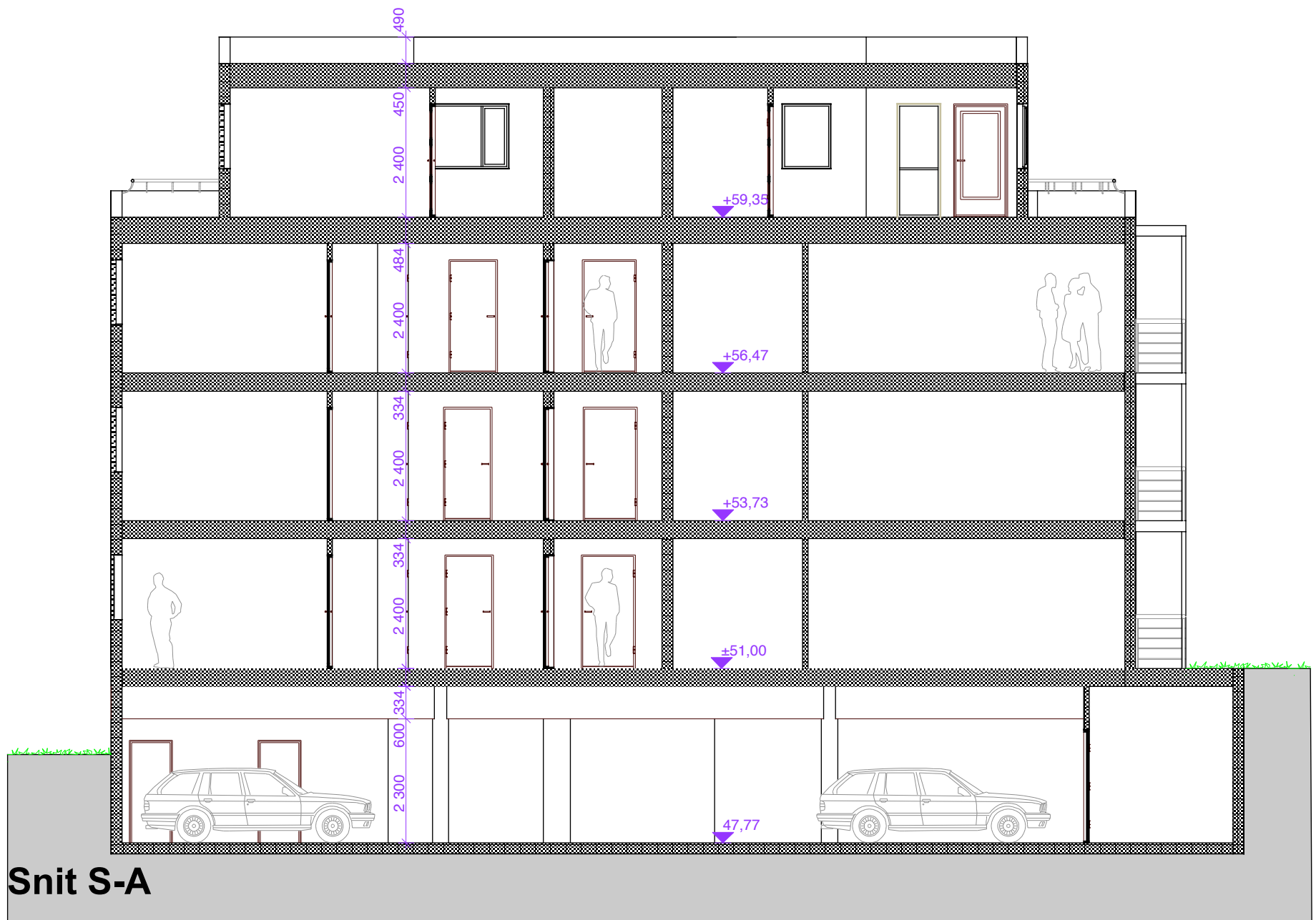
Prosj.nr. 2M5-09	Fase RAMMESØKNAD
Tegn.nr. A0-22	Tiltakshaver M2 Utbygging A/S postboks 1015 9503 Alta
Saksbeh. KK	Tegn. ME
Dato 05.12.05	Mål 1:100
Prosj. Gartneri blokk-B-C- plantegning 2.etg.	
Siv.Ark. Kirsti Knudsen AS, pb 1034, 9503 Alta	



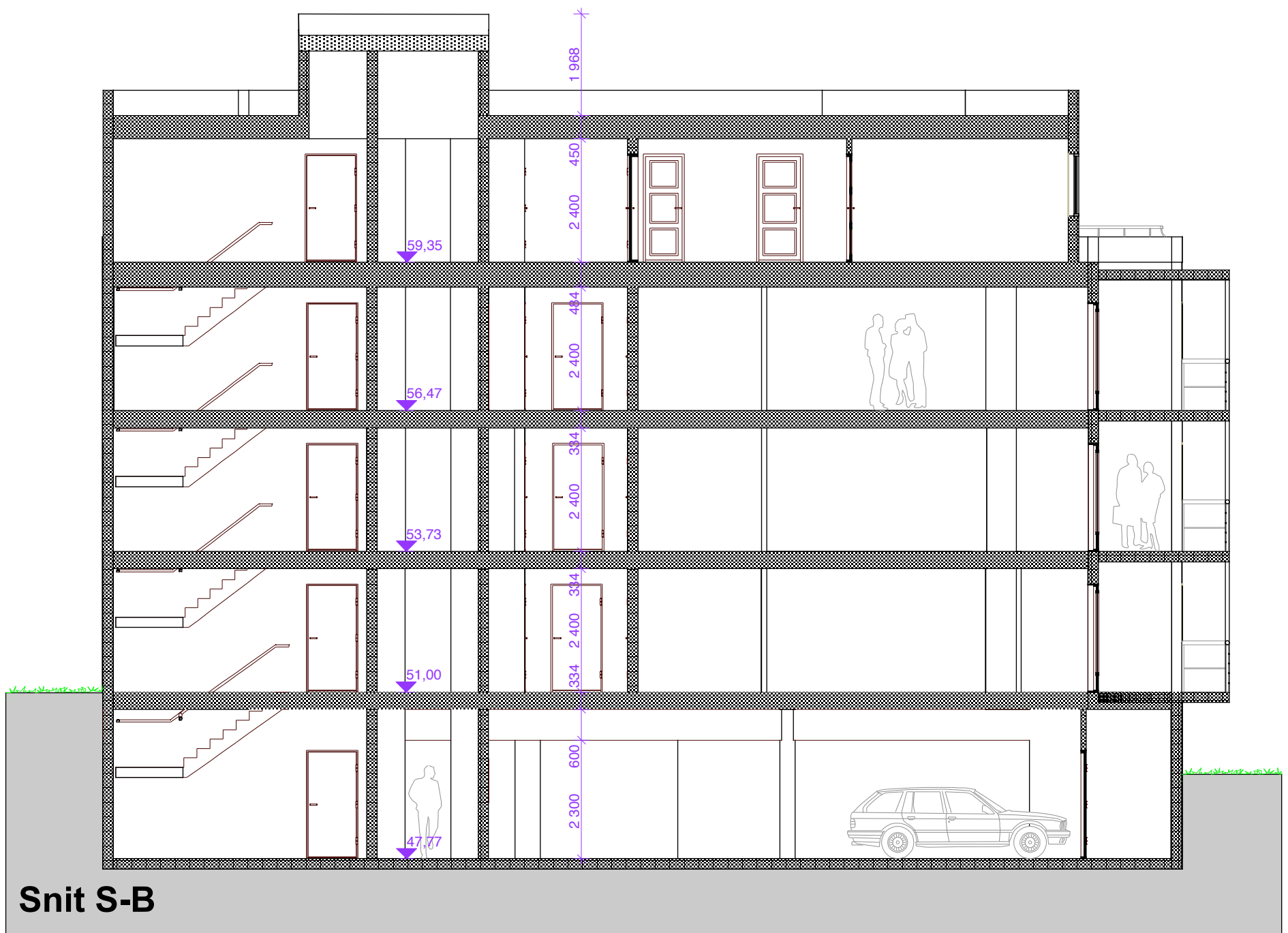
BRA 3.ETASJE
584 m²

BTA 3.ETASJE
609 m²

Prosj.nr. 2M5-09		Fase	RAMMESØKNAD
Tegn.nr. A0-23		Tiltakshaver	M2 Utbygging A/S postboks 1015 9503 Alta
Saksbeh. KK	Tegn. ME	Prosj.	Gartneri blokk-B-C - plantegning 3.etg.
Dato 05.12.05	Mål 1:100	Siv.Ark. Kirsti Knudsen AS, pb 1034, 9503 Alta	

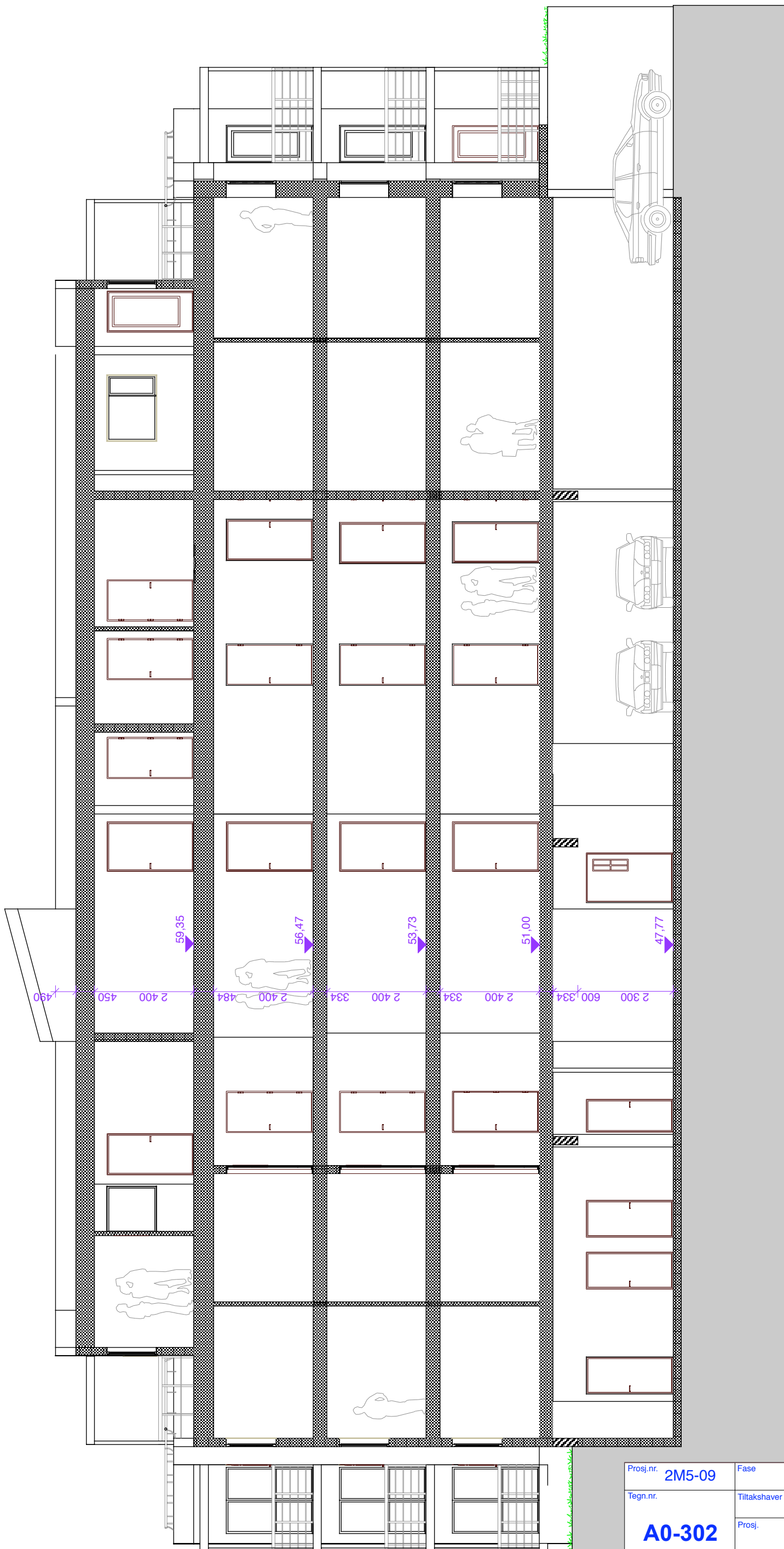


Snit S-A

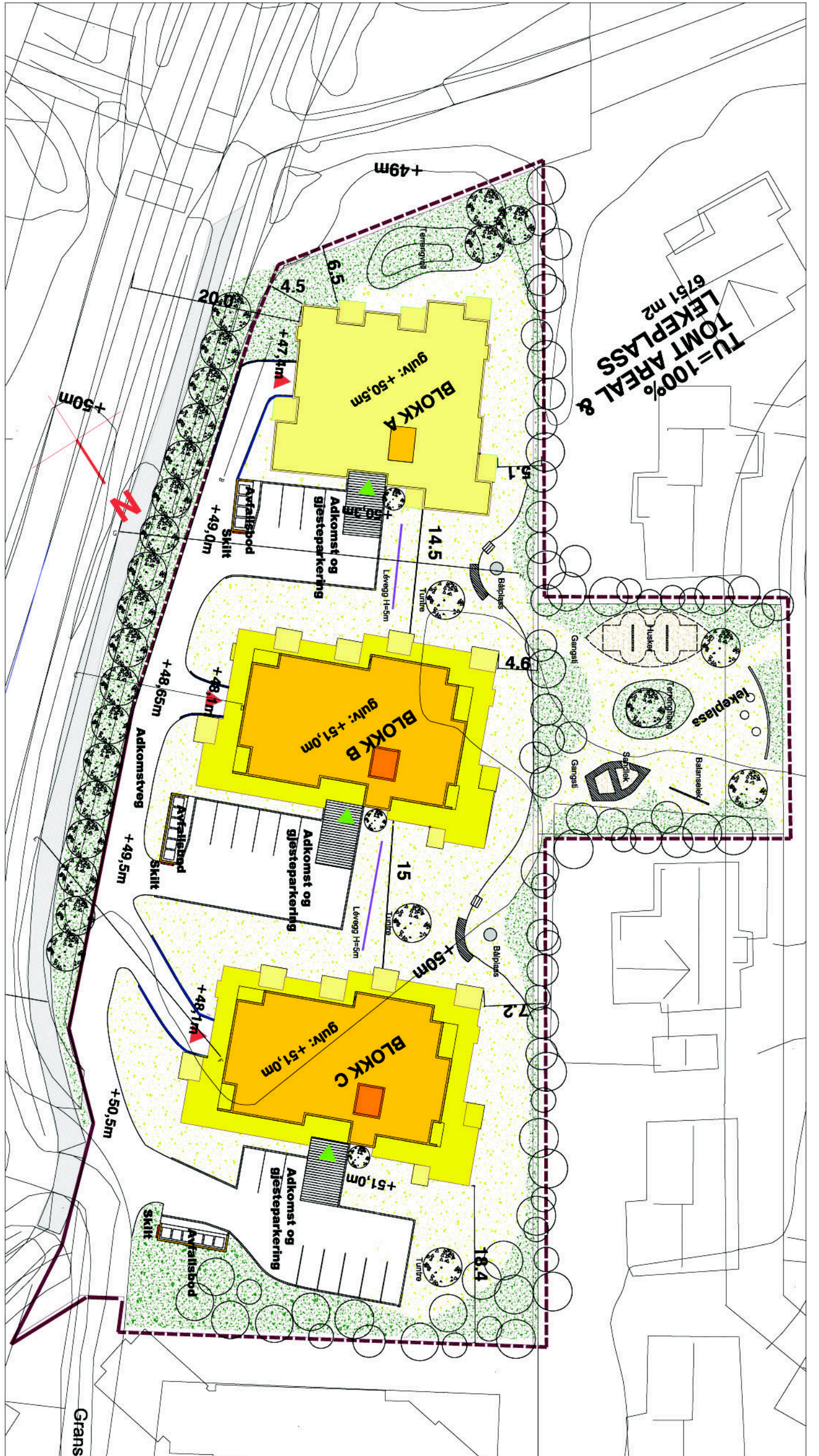


Snit S-B

Prosj.nr.	2M5-09	Fase	RAMMESØKNAD
Tegn.nr.	A0-301	Tiltakshaver	M2 Utbygging A/S postboks 1015 9503 Alta
Saksbeh.	KK	Prosj.	Gartneri blokk-B-C - snit S-A og S-B
Dato	05.12.05	Mål	1:100
Tegn.	ME	Siv.Ark. Kirsti Knudsen AS, pb 1034, 9503 Alta	



Prosj.nr.	2M5-09	Fase	RAMMESØKNAD
Tegn.nr.	A0-302	Tiltakshaver	M2 Utbygging A/S postboks 1015 9503 Alta
Saksbeh.	KK	Tegn.	ME
Dato	05.12.05	Mål	1:100
		Prosj.	Gartneri blokk-B-C - snit S-C
		Siv.Ark. Kirsti Knudsen AS, pb 1034, 9503 Alta	

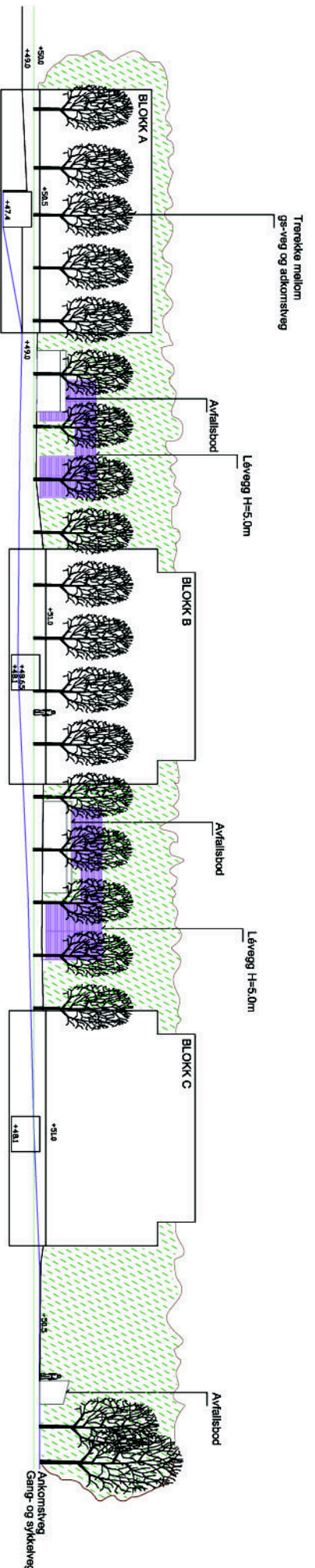


TU=100%
TOMT AREAL &
LEKEPLASS
6751 m²

Granshagen

Prosj.nr.	2M5-09	Fase	RAMMESØKNAD	
Tegn.nr.	A0-11	Tiltakshaver	M2 Utbygging A/S postboks 1015 9503 Alta	
		Prosj.	Gartneri - Situasjonsplan	
Saksbeh.	KK	Tegn.	ME	
Dato	05.12.05	Mål	1:1000	
Siv.Ark. Kirsti Knudsen AS, pb 1034, 9503 Alta				

LENGDEOPPRISS 1:250



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Granshagen 3, 9511 ALTA

 ALTA kommune

 gnr. 27, bnr. 428, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 07.12.2023

Rapportdato: 21.04.2024

Oppdragsnr.: 20305-1708

Referansenummer: OJ1286

Autorisert foretak: Takst og Tilstand AS

Sertifisert Takstingeniør: Ken Jørstad



Takst & Tilstand AS
Eiendom - Bygg & Anlegg



Takst & Tilstand AS
Eiendom - Bygg & Anlegg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takst og Tilstand as



Rapportansvarlig

Ken Jørstad

Uavhengig Takstingeniør

post@takst.net

911 96 517



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 1. etasje

Leiligheten er har behov for vedlikehold og utbedringer pga slitasje og fuktskader golv.

Ved befaring ble det avdekket følgende :

- fuktskader parkettgolv kjøkken og gang (men hele golvet bør skiftes pga at det er sammenhengende)
- manglende avtrekk fra vaskerom
- lekkasje fra kran vaskerom
- svakt fall til sluk vaskerom
- noe svelling på fronter baderomsinnredning
- bod i parkeringskjeller ikke inspisert pga manglende tilgang.
- skader på 2 stk dørbblad samt slitt mellomdør

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Innglasset balkong med betongdekke, 1-lags glass

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke. Med tilfarere
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. (systemhimling)
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19mm
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er ingen ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Grenser til bad og kjøkken, ikke muligheter for hulltaking

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er utført som baderomsmodul.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Sytemhimling

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i gang inn mot dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Ikke mulig med fuktsøk i svill eller stendere pga de er i stål.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningskomponenter som ikke er omtalt regnes som sameiets felleskonstruksjoner og sameiets samlede ansvar.

Kontakt sameiet for nærmere informasjon om felles konstruksjoner og planer for vedlikehold og eventuelle endringer

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

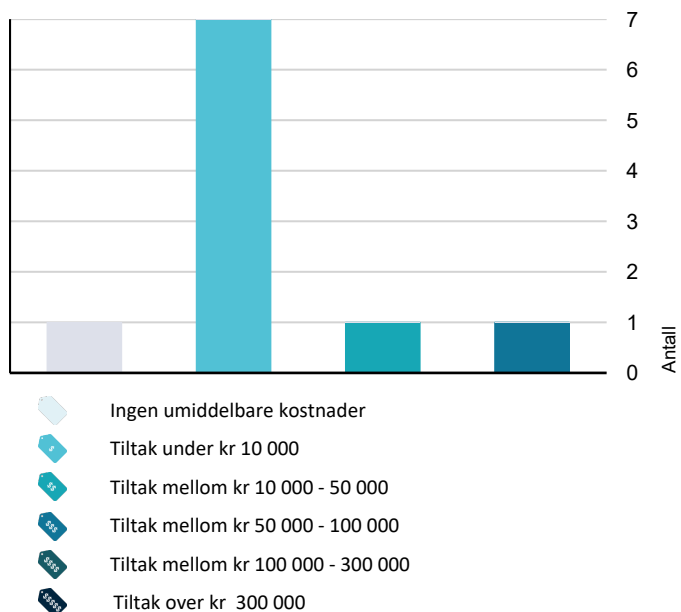
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2008

Standard
Normal

Vedlikehold
Har behov for noe vedlikehold

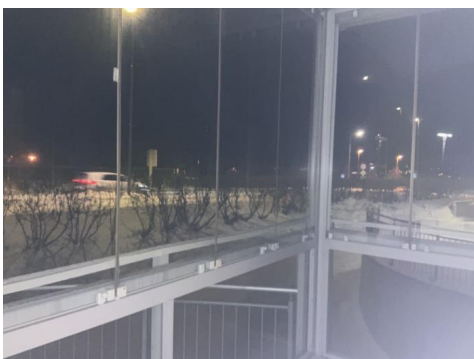
UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



vinduer med 2-lags isolerglass



innlasset balkong med 1-lags glass

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
mellomdør noe slitt i nedkant

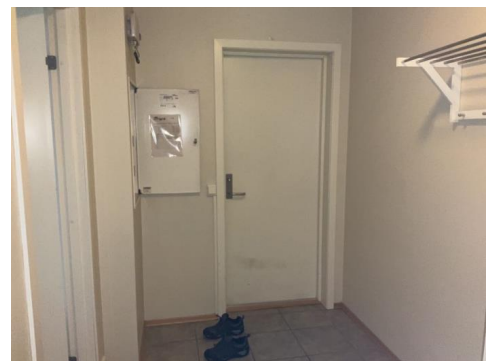
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
vedlikeholde mellom dør

Kostnadsestimat: Under 10 000



terrasedør



ytterdør

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med betongdekke, 1-lags glass

Tilstandsrapport



innklasset balkong

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



fuktsøk i sprekker i parkett, ikke funnet indikasjoner på fukt gang



stue



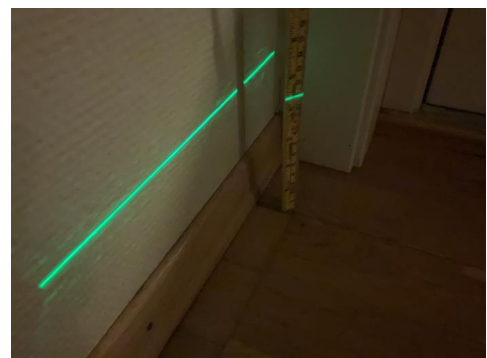
fuktsøk i sprekker i parkett, ikke funnet indikasjoner på fukt kjøkken



fuktsøk i sprekker i parkett, ikke funnet indikasjoner på fukt kjøkken

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Med tilfarere



måling av høyder golv stue, ikke funnet høydeforskjeller

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Men har en ventilert parkeringsgarasje under, som gjør at det er liten risiko for forhøyede radonverdier.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
skader på 2 stk dørblad

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
vurdere å skifte dør



skade dørblad til soverom



skade dørblad bad

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



vaskerom

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. (systemhimling)



systemhimling



overgang vegg/golv

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19mm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

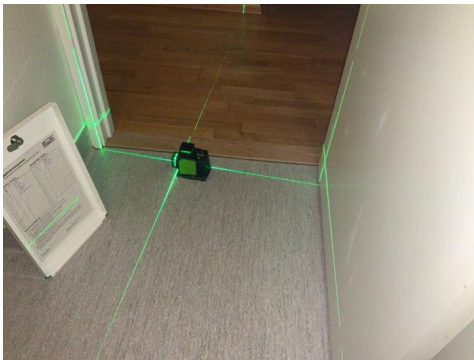
noe svakt fall i hht forskrift

Tilstandsrapport

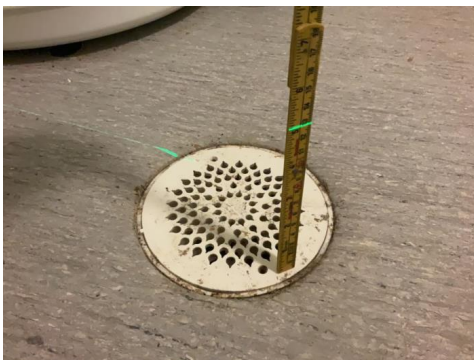
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



overgang til terskel



fall til sluk

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

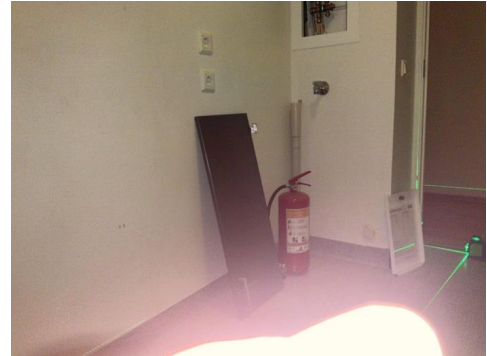


sluk

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.



opplegg for vaskemaskin

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

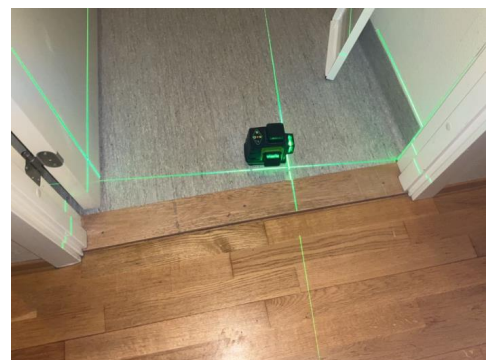
- Tiltak:

Det ble ikke funnet avtrekk fra rommet, men det balanserte ventilasjonsanlegget er plassert i rommet

Kostnadsestimat: Under 10 000



ingen avtrekk fra rommet



tilluft ok med flat terskel

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Grenser til bad og kjøkken, ikke muligheter for hulltaking

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Sytemhimling



fuktsøk, ikke funnet avvik

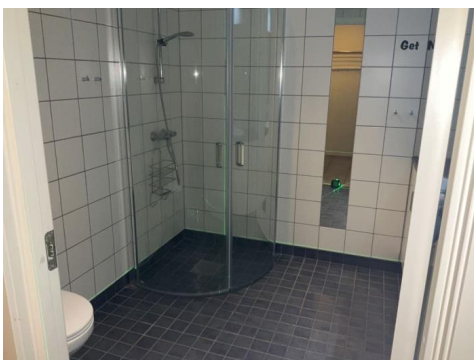


fuktsøk, ikke funnet avvik

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er utført som baderomsmodul.



bad

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling



vegger og tak



vanntilkobling i tak



overgang vegg/golv

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm

Tilstandsrapport



overgang til terskel



fall til sluk



termostat gulvvarme

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

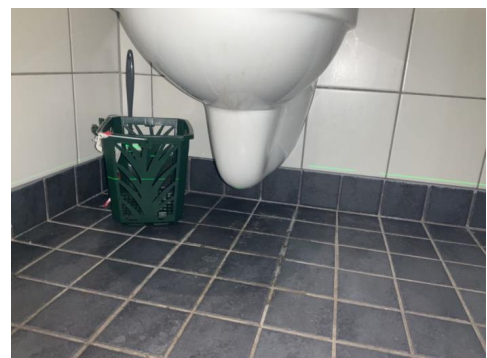
Kostnadsestimat: Under 10 000



innredning med mindre fuktsvelling i nedkant av fronter



under kjøkkenvask



mangler lekkasjevarslingshull til sisterner vegghengt toalett

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



avtrekk i tak



tilluft under dør med flat terskel

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i gang inn mot dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Ikke mulig med fuktsøk i svill eller stendere pga de er i stål.



hull for inspeksjon

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

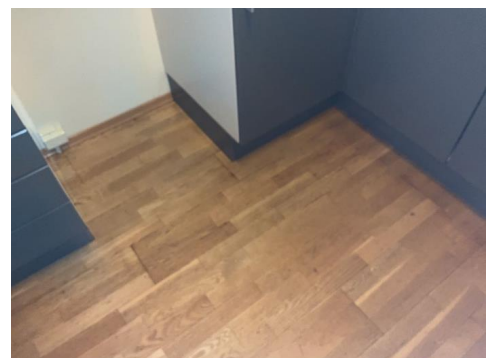
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



kjøkken



under kjøkkenvask



påvist fuktskade golv kjøkken

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

lekkasje fra kran til vaskemaskin

Konsekvens/tiltak

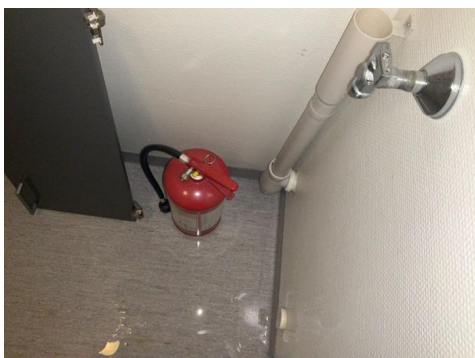
- Tiltak:

utbedre eller skifte kran

Kostnadsestimat: Under 10 000



vannskap



drypp fra tilkobling kran til vaskemaskin

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

det er indikasjoner på at dør til aggregat har lekkasjer /falsk luft.

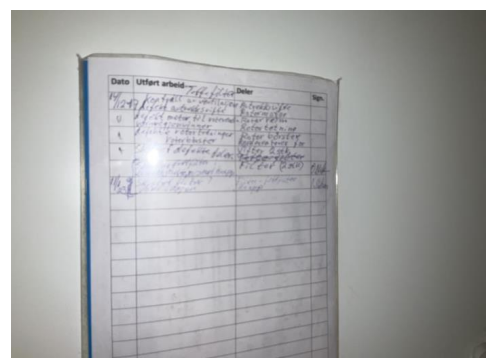
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

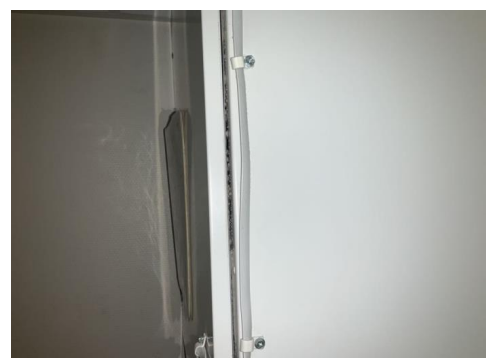
Kostnadsestimat: Under 10 000



balansert ventilasjons



oversikt over filterbytte



det er indikasjoner på at dør til aggregat har lekkasjer /falsk luft.

! TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



200 liters varmtvannstank



produktinformasjon varmtvannstank

⚠ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

mangler samsvarserklæring

Kostnadsestimat: Under 10 000

⚠ TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	75		7	82			82
SUM	75		7				82
SUM BRA	82						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken		Innglasset balkong

Kommentar

Innglasset balkong 7 m2
sportspod i parkeringskjeller ? m2 (ikke inspisert pga manglende tilgang.)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	78	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.12.2023	Ken Jørstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5403 ALTA	27	428		17	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Granshagen 3

Hjemmelshaver

Gartnerihagen Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger rett ved Alta sentrum.
Området er bebygget med leiligheter og noe eneboliger.
Ca 200 meter til sentrum.
Det er ca 400 meter til barnehage og ca 2 km til komsa barneskole.
E-6 går rett ved boligkomplekset og det kan forekomme støv og støy.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er solrikk, leiligheten har sol på morgen og delvis på dagen.
Utsikt til nærområdet.
Eiendommen regnes som felles areal, pent opparbeidet med plen og trær, asfaltert adkomst og parkering (gjeste). Ellers er parkering for leiligheten i parkeringskjeller.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
127 440 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QJ1286>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



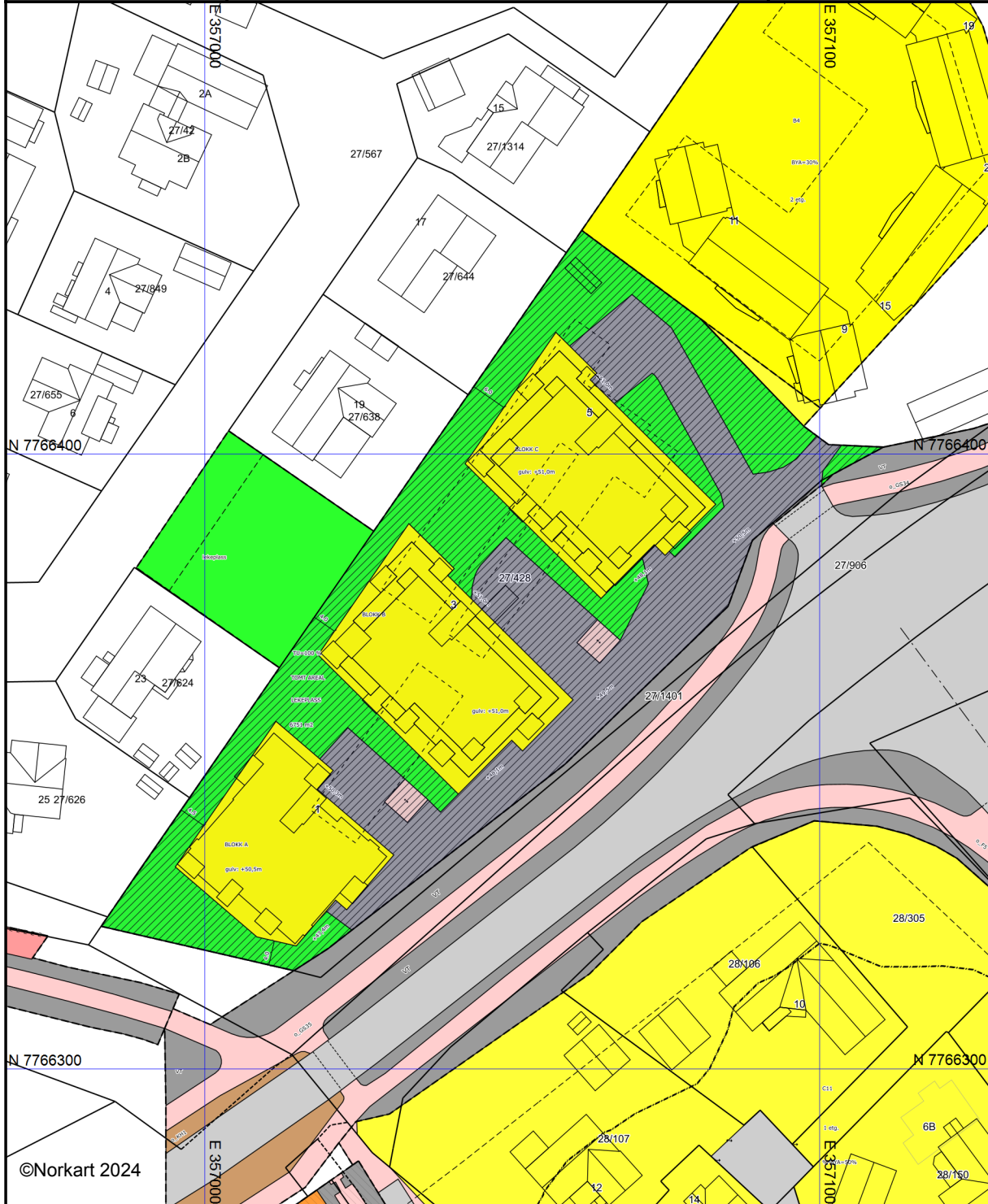
Alta kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 27/428/0/17
Adresse: Granshagen 3
Dato: 14.03.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-35



©Norkart 2024

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.



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	428	Festenr.		Seksjonsnr.	17
Adresse	Granshagen 3, 9511 ALTA								

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 derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2021-2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/1287/20170001_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 5 929 m ² KPHensynsonenavn H910_ KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20040016
Navn	Gartneritomta

Plantype	Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/1586/20040016.pdf
Delarealer	Delareal 1 912 m ² Formål Felles grøntareal
	Delareal 2 386 m ² Formål Blokkbebyggelse
	Delareal 50 m ² Formål Annet fellesareal Utdyp. Annet fellesareal
	Delareal 1 582 m ² Formål Felles gårdsplass

Planbestemmelser

Arkivsak: 04/02097
Arkivkode: PLNID 20040016
Sakstittel: BEBYGGELSESPAN FOR GARTNERITOMTA
Datert: 09.09.05

BESTEMMELSER

Hjemmel for bestemmelsene er Plan- og bygningslovens kap. VII § 26. Bestemmelsene er sammem med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken og bebyggelsens utseende.

§1 GENERELT

Reguleringsbestemmelsene knytter seg til bebyggelsesplan for Gartneritomta, gnr27 bnr 428, plandokumenter datert 09.09.05

§2 PLANENS FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelsene er å:

- legge til rette for konsentrert bebyggelse på tidligere Gartneritomt gnr.28, bnr.428.
- bidra til å sikre at tiltaket får gode estetiske og funksjonelle kvaliteter, både i forhold til seg selv, og i forhold til sine omgivelser.

§ 3 BYGGEOMRÅDER.

- a) For arbeider som i henhold til Plan- og bygningslovens § 93 og disse reguleringsbestemmelser krever byggetillatelse, skal ansvarlig prosjekterende ha godkjenning kl.3
- b) Byggelinje for bebyggelsen er sammenfallende med formålsgrensen for byggeområdet. Bebyggelsen skal ikke gå helt ut til byggegrensen overalt. Det er tatt høyde for 2 meters "slingringsmonn" på hver side av bygget i forhold til plassering (ikke størrelse).

RETNINGSLINJER

Retningslinjene er veiledende og kan ikke alene brukes som hjemmelsgrunnlag. Retningslinjene gir i forhold til bestemmelsene ytterligere holdepunkt og føringer for praktisering av planen.

Byggegrense

Byggets grunnflate skal ikke endres nevneverdig. Det er kun snakk om muligheter for å skyve på bygget innenfor oppgitte byggegrenser.

c) Ved søknad om igangsettingstillatelse eller ved søknad om rammetillatelse, skal det vedlegges situasjonsplan som viser løsninger og møblering av bla annet

- lekeplass og andre uteoppholdsarealer
- skjerming mellom ny og eksisterende bebyggelse
- trafikkarealer, herunder sykkelparkering, parkering for funksjonshemmede
- øvrige fellesarealer

Brukstillatelse vil ikke bli gitt for noen leiligheter med mindre opparbeidelse i henhold til godkjent situasjonsplan er gjennomført.

d) Maks gesimshøyde for blokk A er 9,5 m fra ferdig planert terreng.

e) Maks Gesimshøyde for 3. etg. i blokk B og C skal være 10,6 m målt fra ferdig planert terreng.

Maks gesimshøyde for 4.etasje i blokk B og C skal være 2,7 m fra gulv i etasjen. 50% av gesimsen i 4. etasje kan ha høyde 3,2 m dersom det tillates pulttak.

f) Boligareal i 4. etasje i blokk B og C skal være inntrukket min 2 m fra gesims for nest øverste etasje

g) Område for trapper og heis kan ha maks mønehøyde 4,4m over dekke i etg under. Gesimshøyde som for boligarealet.

h) Det tillates enten flatt tak eller pulttak, eventuelt to pulttak mot hverandre i forskjellig høyde. Max takvinkel skal i tilfelle være 8 grader. Takutstikk maks 50cm . Større utstikk der 4.etg. er trukket lenger inn enn 2 m.

i) Boligene skal ved valg av materialer og konstruksjoner bli mest mulig støyreducerende.

j) ROS Utbyggingen skal forholde seg til resultater og anbefalinger i

Plan for uteoppholdsarealer

I planen skal det bla innarbeides

- solrike småbarnslekeplasser. Fra alle leiligheter skal man kunne holde øye med minst en av dem
- god tilgjengelighet for funksjonshemmede, herunder p-plasser, allergivennlig vegetasjon med mer
- skjerming mot eksisterende bebyggelse som er uavhengig av årstidsvariasjonene, eksempelvis legger eller vintergrønn beplantning

Situasjonsplanen skal høres hos berørte parter, herunder bla barn og unges repr og helse- og sosialsektoren.

Unntak fra inntrekkingskrav

Felles trapperom med tilhørende gang og lite utbygg mot nordøst i blokk B og C kan oppføres uten inntrekking fra hovedfasaden, jfr § 3 f).

Takform

Takform fastlegges i byggesaken ut fra en helhetsvurdering av bla estetikk og sol/skyggeforhold.

Balkonger

Deler av balkongarealene kan innglasses til vinterhage for støyreduksjon.

geoteknisk rapport. Høyde på gulv som er oppgitt på plankartet er å anse som maks grense. Eksakt høyde/oppfylling fastsettes i byggesaken.

§4 FELLESOMRÅDER

- a) Felles trafikkareal og friområde/park gjelder for alle leilighetene i planområdet.
- b) Innenfor tomteområdet skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. boenhet + 1/4 parkeringsplass pr boenhet til gjesteparkering.
- c) Felles uteoppholdsareal utenom trafikkareal skal minst være 50 m² pr boenhet

§5 FRIOMRÅDE

- a) Området skal legges til rette for allsidig lek

Parkering

Parkering for leilighetene legges i parkeringskjeller. Gjesteparkering legges på bakkeplan.

Friområde

Kfr også bestemmelsenes § 3 c)

Granshagen 3

Nabolaget Midtbakken - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Høflige 62/100

Offentlig transport

Myrbakken 3 min
Linje 40, 42, 44, 120, 170, 190 0.2 km

Alta lufthavn 8 min

Skoler

Bossekop skole (1-7 kl.) 14 min
195 elever, 19 klasser 1 km

Komsa skole (1-7 kl.) 17 min
311 elever, 29 klasser 1.3 km

Alta ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min
430 elever, 33 klasser 2.2 km

Sandfallet ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min
257 elever, 22 klasser 2.5 km

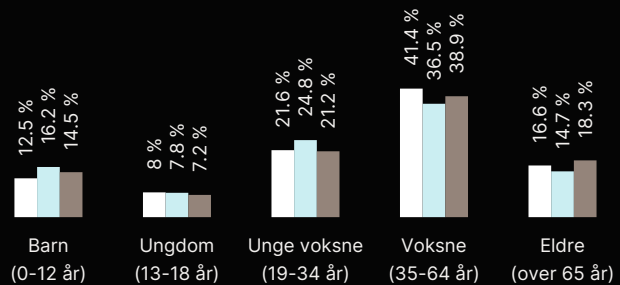
Alta videregående skole/Àlttà joat... 4 min
900 elever 2.2 km

Ladepunkt for el-bil

Scandic Alta Hotell 6 min

Ishavsveien - Alta Løkkeveien 6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midtbakken	1 504	733
Alta	16 890	7 835
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Guovddás Mánáidgárdi (1-5 år) 10 min
29 barn 0.8 km

Imi barnehage (0-5 år) 12 min
69 barn 0.9 km

Breidablikk barnehage (1-5 år) 12 min
47 barn 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Alta 8 min
Post i butikk 0.5 km

Bunnpris & Gourmet Alta 10 min
PostNord 0.7 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Alta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Granshagen 3

Nabolaget Midtbakken - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Myrbakken	3 min
Linje 40, 42, 44, 120, 170, 190	0.2 km
Alta lufthavn	8 min

Skoler

Bossekop skole (1-7 kl.)	14 min
195 elever, 19 klasser	1 km
Komsa skole (1-7 kl.)	17 min
311 elever, 29 klasser	1.3 km
Alta ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
430 elever, 33 klasser	2.2 km
Sandfallet ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
257 elever, 22 klasser	2.5 km
Alta videregående skole/Àlttà joat...	4 min
900 elever	2.2 km

Ladepunkt for el-bil

Scandic Alta Hotell	6 min
Ishavsveien - Alta Løkkeveien	6 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

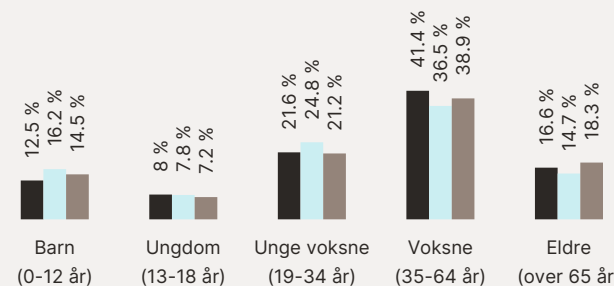


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midtbakken	1 504	733
Alta	16 890	7 835
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Guovddás Mánáidgárdi (1-5 år)	10 min
29 barn	0.8 km
Imi barnehage (0-5 år)	12 min
69 barn	0.9 km
Breidablikk barnehage (1-5 år)	12 min
47 barn	0.9 km


Dagligvare


Rema 1000 Alta	8 min
Post i butikk	0.5 km
Bunnpris & Gourmet Alta	10 min
PostNord	0.7 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

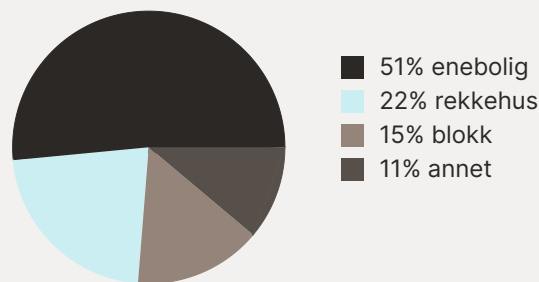
 Støynivået
Lite støynivå 89/100

 Gateparkering
Lett 84/100

Sport

- | | |
|---|--|
|  Bossekop stadion | 13 min  |
| Aktivitetshall, fotball | |
| 1 km | |
|  Alta helsebad gymnastikksal | 15 min  |
| Aktivitetshall | |
| 1.1 km | |
|  Feel24 Nordlysbadet | 7 min  |
|  Feel24 Alta | 13 min  |

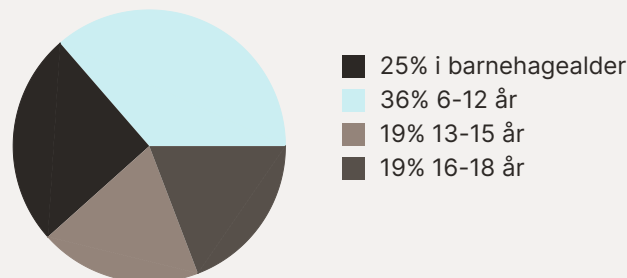
Boligmasse



Varer/Tjenester

- | | |
|--|--|
|  AMFI Alta | 9 min  |
|  Apotek 1 Nordlys | 10 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

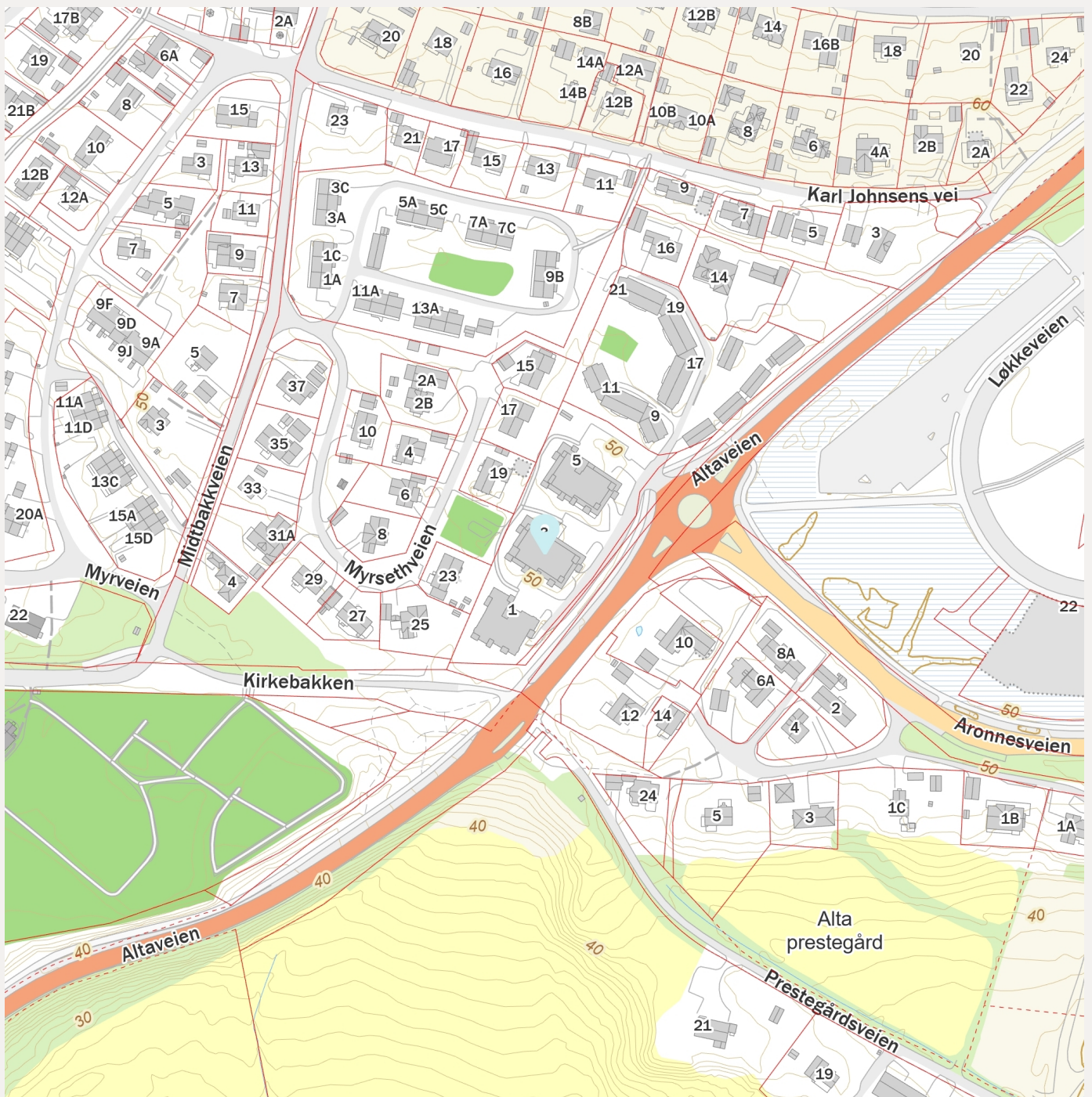
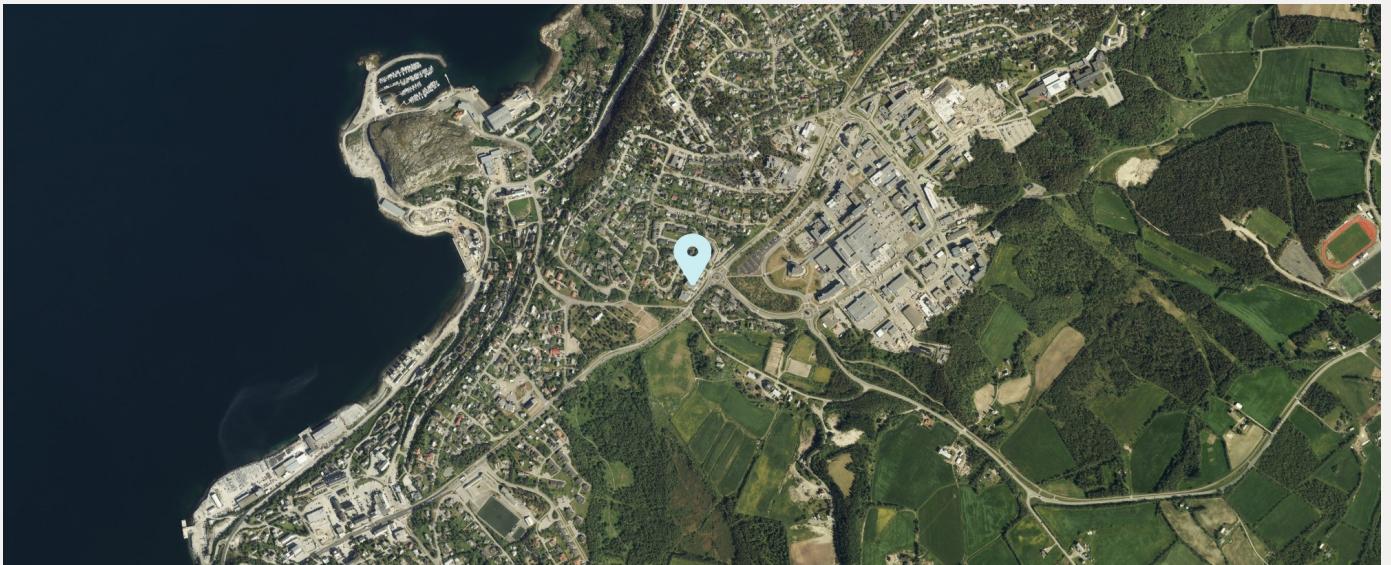


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnet). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Alta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Granshagen 3

Nabolaget Midtbakken - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Offentlig transport

Myrbakken 3 min
Linje 40, 42, 44, 120, 170, 190 0.2 km

Alta lufthavn 8 min

Skoler

Bossekop skole (1-7 kl.) 14 min
195 elever, 19 klasser 1 km

Komsa skole (1-7 kl.) 17 min
311 elever, 29 klasser 1.3 km

Alta ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min
430 elever, 33 klasser 2.2 km

Sandfallet ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min
257 elever, 22 klasser 2.5 km

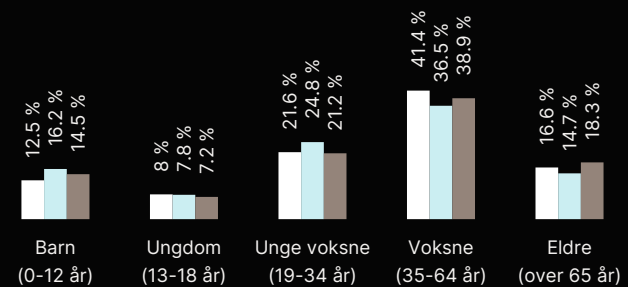
Alta videregående skole/Àlttà joat... 4 min
900 elever 2.2 km

Ladepunkt for el-bil

Scandic Alta Hotell 6 min

Ishavsveien - Alta Løkkeveien 6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midtbakken	1 504	733
Alta	16 890	7 835
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Guovddás Mánáidgárdi (1-5 år) 10 min
29 barn 0.8 km

Imi barnehage (1-5 år) 12 min
72 barn 0.9 km

Breidablikk barnehage (1-5 år) 12 min
47 barn 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Alta 8 min
Post i butikk 0.5 km

Bunnpris & Gourmet Alta 10 min
PostNord 0.7 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Alta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Granshagen 3

Nabolaget Midtbakken - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Myrbakken	3 min	🚶
Linje 40, 42, 44, 120, 170, 190	0.2 km	
Alta lufthavn	8 min	🚗

Skoler

Bossekop skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
195 elever, 19 klasser	1 km	
Komsa skole (1-7 kl.)	17 min	🚶
311 elever, 29 klasser	1.3 km	
Alta ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	🚗
430 elever, 33 klasser	2.2 km	
Sandfallet ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	🚗
257 elever, 22 klasser	2.5 km	
Alta videregående skole/Àlttà joat...	4 min	🚗
900 elever	2.2 km	

Ladepunkt for el-bil

Scandic Alta Hotell	6 min	🚶
Ishavsveien - Alta Løkkeveien	6 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

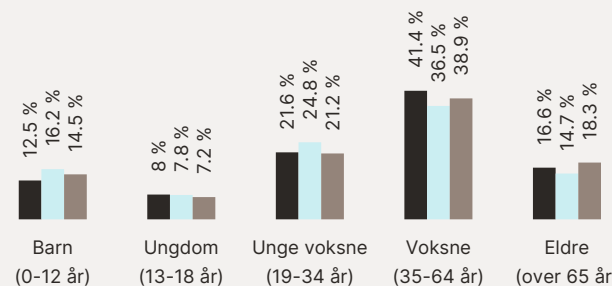


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midtbakken	1 504	733
Alta	16 890	7 835
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Guovddás Mánáidgárdi (1-5 år)	10 min	🚶
29 barn	0.8 km	
Imi barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
72 barn	0.9 km	
Breidablikk barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
47 barn	0.9 km	


Dagligvare


Rema 1000 Alta	8 min	🚶
Post i butikk	0.5 km	
Bunnpris & Gourmet Alta	10 min	🚶
PostNord	0.7 km	

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

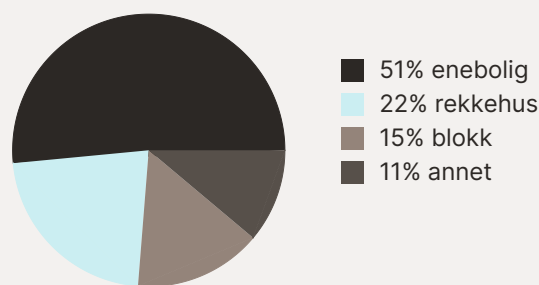
 Støynivået
Lite støynivå 89/100

 Gateparkering
Lett 84/100



Sport

- | | |
|---|--|
|  Bossekop stadion | 13 min  |
| Aktivitetshall, fotball | |
| 1 km | |
|  Alta helsebad gymnastikksal | 15 min  |
| Aktivitetshall | |
| 1.1 km | |
|  Feel24 Nordlysbadet | 7 min  |
|  Feel24 Alta | 13 min  |

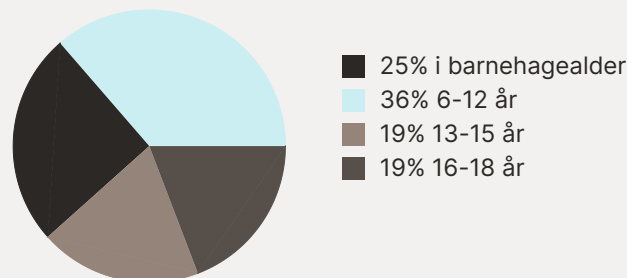
Boligmasse



Varer/Tjenester

- | | |
|--|--|
|  AMFI Alta | 9 min  |
|  Apotek 1 Nordlys | 10 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

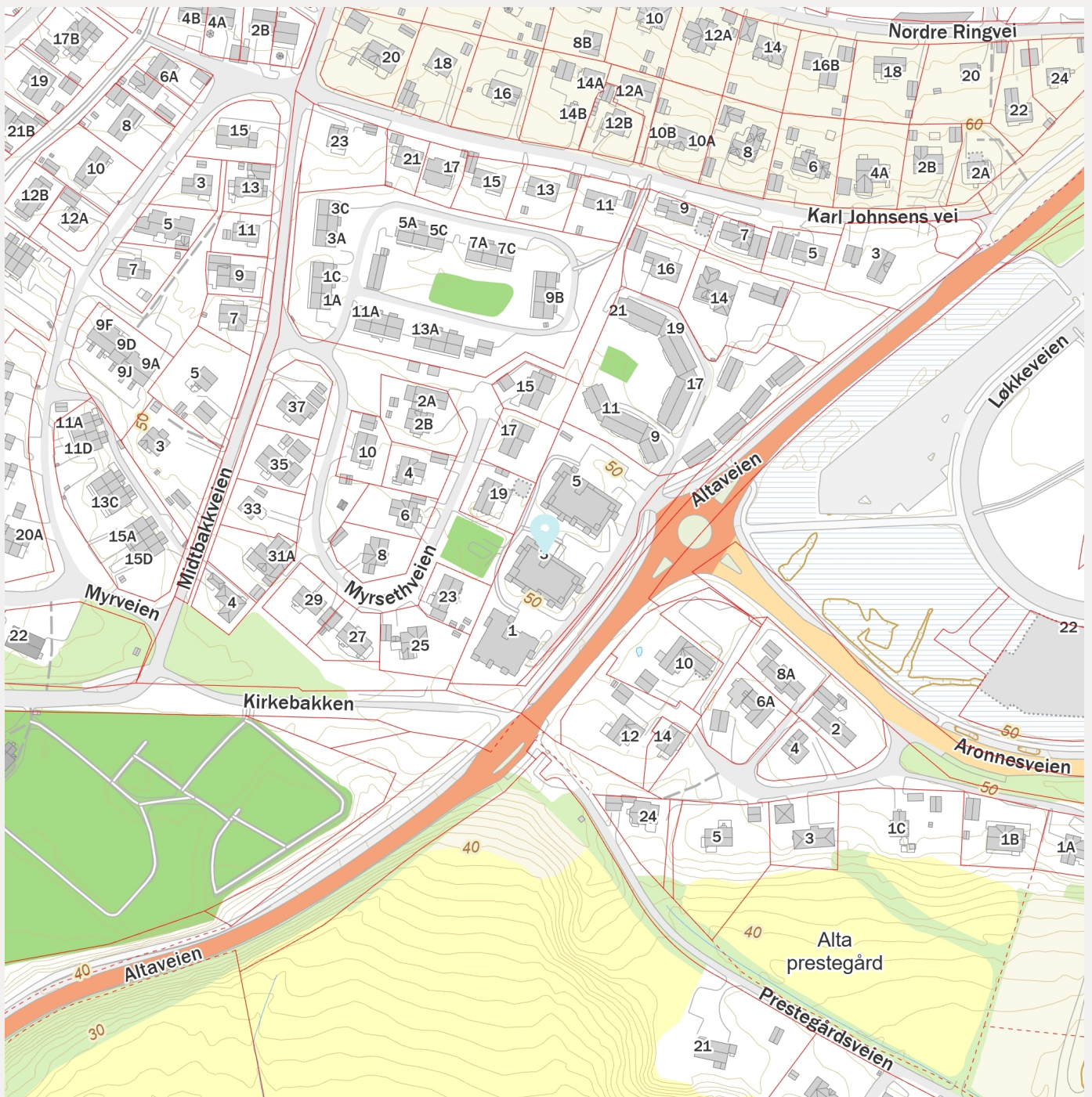
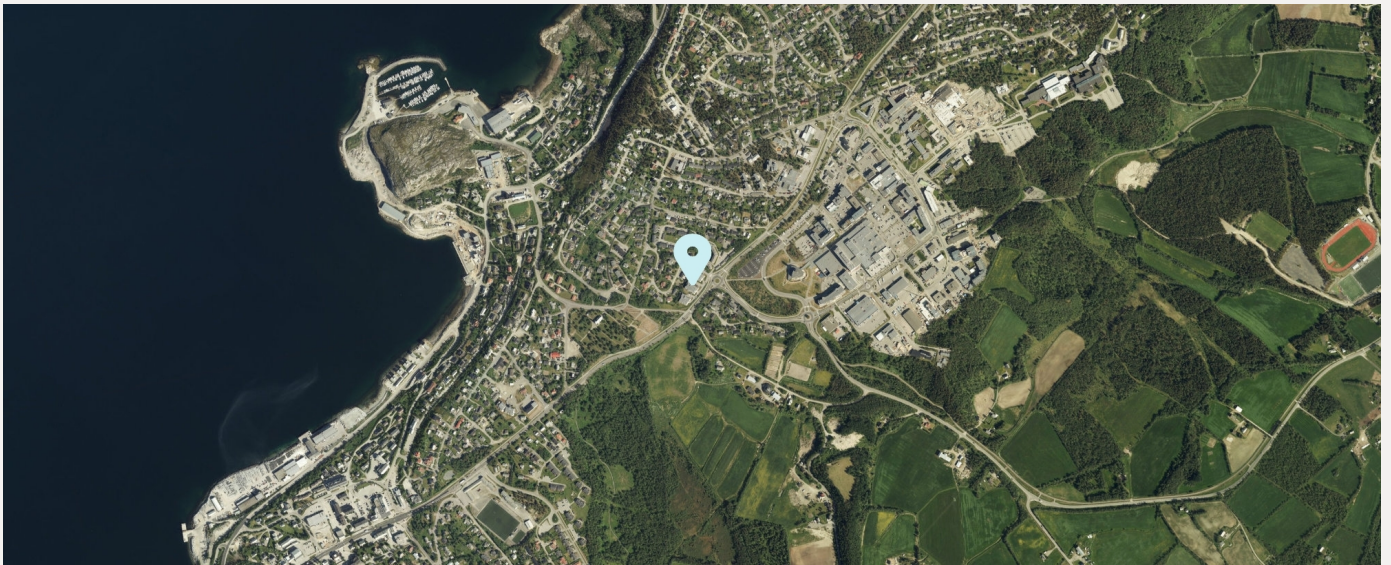


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnet). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Alta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor 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	Granshagen 3	H0102	27/428/0/17	80	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MAJALA GØRAN THOMASSEN 090784*****	Eiendomsrett 1/1	ASPELIA 17 9517 ALTA	Bosatt

Vegadresse: Granshagen 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9511 ALTA	Kirkesogn	11050101 Alta
Grunnkrets	603 Midtbakken	Tettsted	8542 Alta
Valgkrets	2 Komsa		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	25039262		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	14.06.2011

2: Bygning 25039262: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 14.06.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2863
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2863
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	864
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	25

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	24.01.2006	06.11.2007
Igangsettingstillatelse	15.02.2007	06.11.2007
Tatt i bruk	09.04.2008	17.04.2008
Ferdigattest	14.06.2011	16.06.2011

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	401	0	401	0	0	0
H03	7	599	0	599	0	0	0

H02	7	599	0	599	0	0	0
H01	7	599	0	599	0	0	0
K01	0	665	0	665	0	0	0

Borettslag

Navn	GARTNERIHAGEN BORETTSLAG	Org.nr	991938702
Adresse	Postboks 1284, 9505 ALTA	Ant. andeler	0

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	27/428/0/63	0	
Seksjon	27/428/0/51	0	
Seksjon	27/428/0/49	0	
Seksjon	27/428/0/14	0	
Seksjon	27/428/0/15	0	
Seksjon	27/428/0/16	0	
Seksjon	27/428/0/17	0	
Seksjon	27/428/0/18	0	
Seksjon	27/428/0/19	0	
Seksjon	27/428/0/12	0	
Seksjon	27/428/0/13	0	
Seksjon	27/428/0/20	0	
Seksjon	27/428/0/32	0	
Seksjon	27/428/0/33	0	
Seksjon	27/428/0/37	0	
Seksjon	27/428/0/38	0	
Seksjon	27/428/0/39	0	
Seksjon	27/428/0/40	0	
Seksjon	27/428/0/41	0	
Seksjon	27/428/0/46	0	
Seksjon	27/428/0/50	0	
Seksjon	27/428/0/1	0	
Seksjon	27/428/0/2	0	
Seksjon	27/428/0/3	0	
Seksjon	27/428/0/4	0	
Seksjon	27/428/0/5	0	
Seksjon	27/428/0/6	0	
Seksjon	27/428/0/7	0	
Seksjon	27/428/0/8	0	
Seksjon	27/428/0/10	0	
Seksjon	27/428/0/11	0	
Seksjon	27/428/0/22	0	
Seksjon	27/428/0/24	0	
Seksjon	27/428/0/25	0	
Seksjon	27/428/0/26	0	
Seksjon	27/428/0/27	0	
Seksjon	27/428/0/28	0	
Seksjon	27/428/0/29	0	
Seksjon	27/428/0/30	0	
Seksjon	27/428/0/31	0	
Seksjon	27/428/0/53	0	

Seksjon	27/428/0/60	0	
Seksjon	27/428/0/61	0	
Seksjon	27/428/0/64	0	
Seksjon	27/428/0/65	0	
Seksjon	27/428/0/21	0	
Seksjon	27/428/0/23	0	
Seksjon	27/428/0/34	0	
Seksjon	27/428/0/56	0	
Seksjon	27/428/0/59	0	



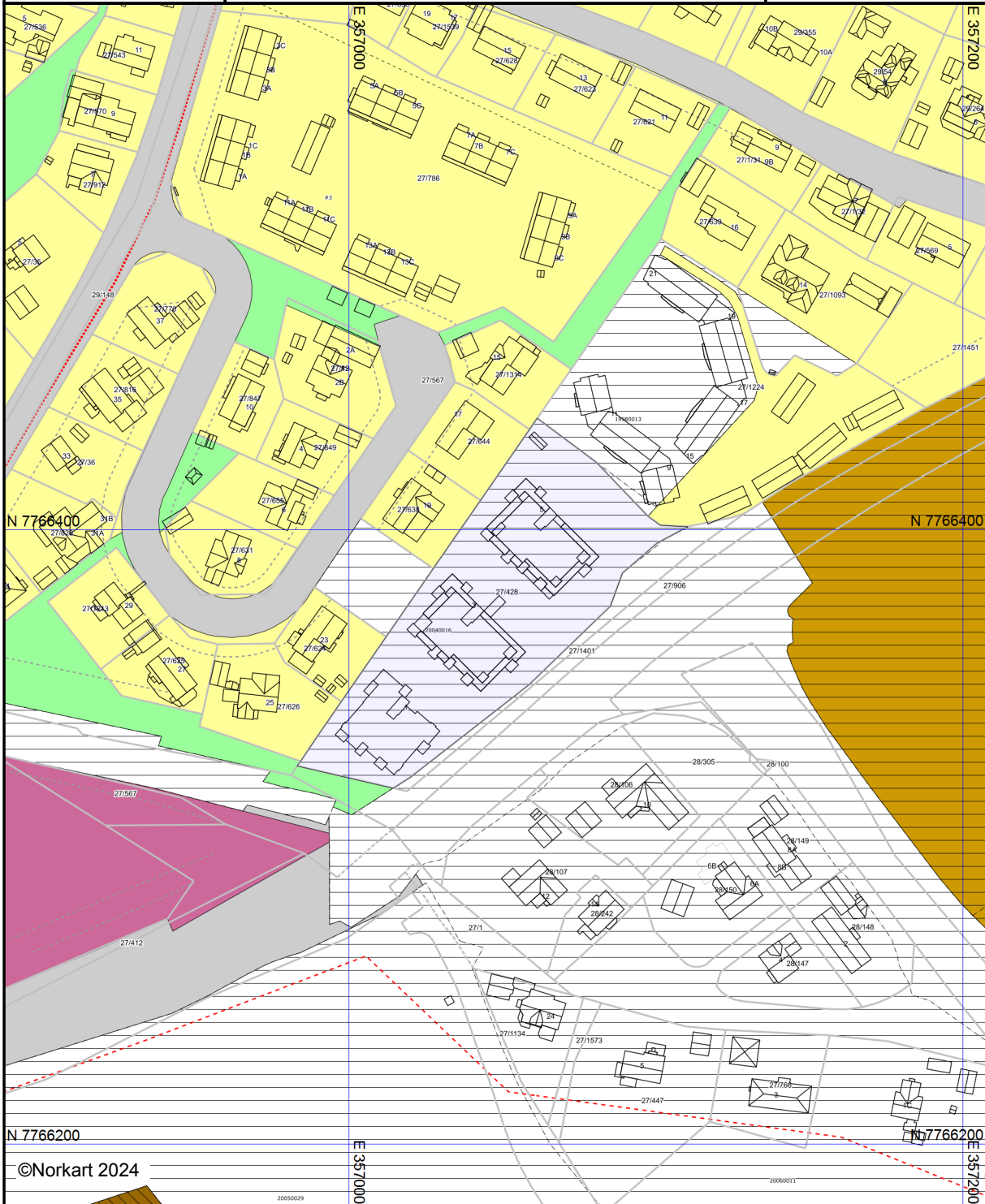
Alta kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/428/0/17
Adresse: Granshagen 3
Dato: 14.03.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-35



©Norkart 2024

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.



Alta kommune

Grunnkart

Eiendom: 27/428/0/17
Adresse: Granshagen 3
Dato: 14.03.2024
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. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2024

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.

Innkalling til generalforsamling i Gartnerihagen borettslag

Det innkalles med dette til generalforsamling i Gartnerihagen borettslag på

Thon Hotel Alta

Tirsdag 28. mars 2023, kl. 17.30

Saksliste:

1. Konstituering.
2. Årsmelding for 2022
3. Årsregnskap for 2022
4. Valg av 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.
5. Valg av 2 delegater til Gartnerihagen Boligsameie.
6. Godtgjørelse til styret og revisor.
7. Overgang fra serie til annuitetslån på lånet i Nordea.

Alta, 22. februar 2023
Gartnerihagen borettslag



Pål Einar Lund
Styreleder

Vedlegg: Årsmelding for 2022
Årsregnskap for 2022
Revisjonsberetning for 2022
Info vedr.sak 7

GENERALFORSAMLING GARTNERIHAGEN BORETTSLAG 28.03.2023 KL 17.30

Sted: Thon Hotel Alta 14 i Alta Kommune

For forretningsfører Polarlys Boligbyggelag møtte Lars E. Kristensen

Sak 1. Konstituering.

Møteleder: Som møteleder ble Lars E. Kristensen foreslått og enstemmig valgt.

Referent: Som referent ble Lars E. Kristensen foreslått og enstemmig valgt.

Innkalling: Innkallingen ble enstemmig godkjent.

Saksliste: Sakslisten ble enstemmig godkjent.

Underskrifter: Pål Einar Lund og Jan Gunnar Vian ble foreslått og enstemmig valgt.

Stemmeberettigede: Det møtte 3 andelseiere og 4 fullmakter.

Sak 2. Årsmelding for 2022.

Årsmeldingen ble referert av Lars E. Kristensen og tas til etterretning.

Sak 3. Årsregnskap for 2022.

Årsregnskapet ble gjennomgått av Lars E. Kristensen og enstemmig godkjent med et resultat på kr. 2.008.642,- som overføres annen egenkapital. Disponible midler pr.31.12.2022 utgjør kr. 973.321,-. Revisors beretning ble kort referert.

Sak 4. Valg av 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Som styremedlem ble Jan Gunnar Vian og Jo Gisle Strand foreslått og enstemmig valgt for 2 år. Som varamedlemmer ble Stian Strand og Lars Helge Beldo foreslått. Begge varamedlemmer ble enstemmig valgt for 1 år.

Det nye styret består av følgende:

Styreleder	Pål Einar Lund	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem	Jan Gunnar Vian	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Jo Gisle Strand	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem	Stian Strand	valgt for 1 år i 2023
Varamedlem	Lars Helge Beldo	valgt for 1 år i 2023

Sak 5. Valg av 2 delegater til årsmøte i Gartnerihagen Boligsameie.

Pål Einar Lund og Jan Gunnar Vian ble foreslått som delegater og enstemmig valgt.

Sak 6. Godtgjørelse til styret og revisor.

Revisor godtgjøres etter regning.

Godtgjørelse til styreleder ble foreslått satt til kr. 50.000 for 2022. Enstemmig vedtatt.


Godtgjørelse til de andre styremedlemmene og varamedlemmer ble foreslått satt til kr. 1.750.- pr. møte for 2022. Enstemmig vedtatt.

Sak 7. Overgang fra serie til annuitetslån på lånet (fellesgjeld) i Nordea.

Generalforsamlingen vedtar å endre fra serielån til annuitetslån med samme løpetid. Enstemmig vedtatt.

Møtet avsluttet kl. 18:00


Møteleder/referent


Protokollvitne


Protokollvitne

Gartnerihagen borettslag

Styrets årsberetning for virksomheten i Gartnerihagen borettslag for 2022

Gartnerihagen borettslags virksomhet har som hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes borett.

Gartnerihagen borettslag, som består av 50 boenheter, ligger i Alta kommune.

Etter generalforsamlingen i 2022 har borettslagets styre bestått av:

Styreleder	Pål Einar Lund
Styremedlem	Lars Helge Beldo
Styremedlem	Beathe Pettersen
Varamedlem	Jo Gisle Strand
Varamedlem	Jan Gunnar Vian

Forretningsførsel og revisjon:

Polarlys Boligbyggelag er forretningsfører for borettslaget.

Revisjonen utføres av Enter Revisjon Finnmark AS

I 2022 er det avholdt 2 styremøter, og behandlet 5 saker.

Borettslaget har ingen ansatte.

Det er solgt 3 leiligheter i borettslaget i 2022.

Styreleder har hatt møte med Nordea vedrørende lånebetingelser.

Det er gitt mulighet for en ekstra nedbetaling av egen fellesgjeld i 2022.

Økonomi

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

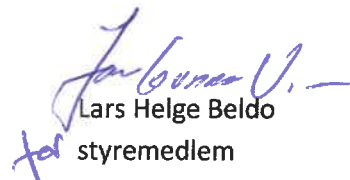
Styret foreslår at årets resultat på kr. 2.008.642,- overføres annen egenkapital.

I henhold til regnskapet er borettslagets disponible midler 31.12.2022 kr. 973.321,-

På valg i år er begge styremedlemmene og begge varamedlemmene.

Alta, 22.2.2023


Pål Einar Lund
styreleder


Lars Helge Beldo
styremedlem


Beathe Pettersen
styremedlem


Kaj Myreng
forretningsfører

Resultatregnskap pr. 31.12.22 for Gartnerihagen Borettslag

	Note	Resultat hittil i år	Budsjett hittil i år	Budsjett 2022	Resultat 2021	Budsjett 2023
Inntekter						
Innkrevde felleskostnader		5 703 003	3 680 000	3 680 000	5 054 178	3 680 000
Andre leieinntekter		0	1 924 000	1 924 000	0	1 924 000
Sum inntekter		5 703 003	5 604 000	5 604 000	5 054 178	5 604 000
Utgifter						
Felleskostnader til Sameiet		1 290 000	1 290 000	1 290 000	1 290 000	1 290 000
Revisjonshonorar	1	12 500	13 000	13 000	12 500	13 000
Styrehonorar	2	57 000	57 000	57 000	57 000	57 000
Andre forvaltningstjenester		174 238	174 238	174 238	174 238	174 238
Forsikring		15 361	17 000	17 000	15 147	17 000
Kommunale avgifter	3	812 437	814 000	814 000	780 994	814 000
Andre driftsutgifter	4	12 174	11 508	11 508	12 629	11 500
Sum utgifter		2 373 710	2 376 746	2 376 746	2 342 509	2 376 738
Resultat før finansinntekt- og kostnad		3 329 293	3 227 254	3 227 254	2 711 669	3 227 262
Finansinntekt- og kostnad						
Finansinntekter	5	34 608	0	0	8 021	0
Finanskostnader	6	1 355 259	1 250 000	1 250 000	699 695	1 250 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 320 651	-1 250 000	-1 250 000	-691 674	-1 250 000
Periodens resultat		2 008 642	1 977 254	1 977 254	2 019 996	1 977 262

Balanse pr. 31.12.22 for Gartnerihagen Borettslag

	Note	Balanse pr. 31.12.22	Balanse pr. 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	127 440 000	127 440 000
Sum varige driftsmidler		127 440 000	127 440 000
Sum anleggsmidler		127 440 000	127 440 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer forvaltningsklienter		105	0
Husleierestanser		99 656	10 540
Sum fordringer		99 761	10 540
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		930 451	920 700
Sum omløpsmidler	11	1 030 212	931 240
SUM EIENDELER		128 470 212	128 371 240


Balanse pr. 31.12.22 for Gartnerihagen Borettslag


	Note	Balanse pr. 31.12.22	Balanse pr. 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		250 000	250 000
Sum innskudd egenkapital		250 000	250 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 760 266	6 760 266
Akkumulert resultat		2 008 642	0
Sum opptjent egenkapital		8 768 908	6 760 266
Sum egenkapital	9	9 018 908	7 010 266
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Langsiktige lån	8	46 445 779	51 255 989
Borettsinnskudd		72 948 634	70 062 424
Sum langsiktig gjeld		119 394 413	121 318 413
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		-35	-400
Påløpne renter		11 651	5 296
Annen kortsiktig gjeld		45 275	37 665
Sum kortsiktig gjeld		56 891	42 561
Sum gjeld		119 451 304	121 360 974
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 470 212	128 371 240
Pantestillelser	10	119 394 413	121 318 413


Alta 31.12.22

Styret for Gartnerihagen Borettslag


 Pål-Einar Lund
 Styreleder


 Beathe Pettersen
 Styremedlem


 Lars Helge Beldo
 Styremedlem
 for


 Bengt Ivar Svendsen
 Forretningsfører

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Endrede regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for borettslag ble fra 1989 t.o.m 2005 satt opp etter en særskilt forskrift av 24. januar 1989 nr. 50 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Denne forskriften fravek til dels betydelig fra reglene om oppsett av årsregnskap i henhold til regnskapsloven. Spesielt gjorde dette seg gjeldende ved at investeringer og påkostninger ble direkte utgiftsført. Videre ble avdrag på lån utgiftsført.

Det ble videre utarbeidet en driftsoversikt og en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten ble ikke delt på en slik måte at den var i balanse.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

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 forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når veridfallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjon

Revisjonshonorar er sin helhet knyttet til ordinær revisjon

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2022	2021
5330 STYRELEDERGODTGJØRELSE	50 000	50 000
5340 HONORARER ANDRE STYREMEDLEMMER	7 000	7 000
Sum	57 000	57 000

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Kommunale avgifter

	2022	2021
7761 EIENDOMSSKATT	198 311	195 679
7762 VANNAVGIFT	152 222	144 377
7763 KLOAKKAVGIFT (AVLØP)	200 108	186 743
7765 RENOVASJONSAVGIFT	261 796	254 195
Sum	812 437	780 994

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2022	2021
7770 BANK- OG BETALINGSGEBYRER	5 365	5 115
7790 DIV.KOSTN.(ikke spesifisert)	6 809	7 514
Sum	12 174	12 629

Note 5 - Finansinntekter

	2022	2021
8050 RENTEINNTEKTER BANKINNSKUDD	31 205	3 839
8059 ANDRE RENTEINNTEKTER (morarenter kunder)	3 403	4 182
Sum	-34 608	-8 021

Note 6 - Finansutgifter

	2022	2021
8150 RENTEKOSTNADER LANGSIKTIGE LÅN	1 355 259	699 695
Sum	1 355 259	699 695

Note 7 - Bygninger

Anskaffet år:	2008
Kostpris 2008	127 440 000
Rehabilitering	
Bokført verdi 31.12	127 440 000

Note 8 - Langsiktig lån

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA
Lånenummer:	67143801699	7140503747
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2022	2019
Rentesats:	4.16 %	3.81 %
Betingelser:	Nibor + 0,9 %	
Beregnet innfridd:	30.12.2048	31.12.2022
Opprinnelig lånebeløp:	46 445 779	56 067 990
Lånesaldo 01.01:	0	51 255 990
Avdrag i perioden:	0	51 255 990
Opptak i perioden:	46 445 779	0
Lånesaldo 31.12:	46 445 779	0
Saldo 5 år frem i tid:	37 513 898	0

Langsiktig lån

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
	1	1 998 882	1 998 882
	2	1 817 165	3 634 330
	1	1 786 880	1 786 880
	3	1 756 593	5 269 779
	1	1 741 451	1 741 451
	1	1 726 308	1 726 308
	1	1 696 021	1 696 021
	1	1 665 735	1 665 735
	1	1 653 620	1 653 620
	3	1 635 449	4 906 347
	1	1 508 257	1 508 257
	1	1 484 018	1 484 018
	1	1 453 732	1 453 732
	1	1 427 773	1 427 773
	1	1 423 447	1 423 447
	1	1 332 588	1 332 588
	1	1 302 302	1 302 302
	1	1 241 730	1 241 730
	1	1 226 587	1 226 587
	1	1 196 301	1 196 301
	1	934 543	934 543
	1	906 458	906 458
	1	865 317	865 317
	1	848 011	848 011
	1	787 439	787 439
	1	769 950	769 950
	1	745 038	745 038
	1	632 918	632 918
	1	280 025	280 025

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Ant. andeler

Andel gjeld 31.12

Forv. økning

Langsiktig lån

Lån 67143801699 har første avdrag 30.03.2023 med kr 446 594

1	1 998 882	6 407
2	1 817 165	5 824
1	1 786 880	5 727
3	1 756 593	5 630
1	1 741 451	5 582
1	1 726 308	5 533
1	1 696 021	5 436
1	1 665 735	5 339
1	1 653 620	5 300
3	1 635 449	5 242
1	1 508 257	4 834
1	1 484 018	4 756
1	1 453 732	4 659
1	1 427 773	4 576
1	1 423 447	4 562
1	1 332 588	4 271
1	1 302 302	4 174
1	1 241 730	3 980
1	1 226 587	3 931
1	1 196 301	3 834
1	934 543	2 995
1	906 458	2 905
1	865 317	2 773
1	848 011	2 718
1	787 439	2 524
1	769 950	2 468
1	745 038	2 388
1	632 918	2 029
1	280 025	898

Note 9 - Egenkapital

Sum eiendeler forrige år	128 371 240
Sum gjeld forrige år	-121 360 974
Innskutt egenkapital	250 000
Egenkapital 31.12. forrige år	7 010 266
Årsresultat i år	2 008 642
Sum egenkapital 31.12. i år	9 018 908

Note 10 - Pantestillelser

Bokført gjeld sikret med pant pr. 31.12	119 394 413
Bokført verdi av eiendom stilt som sikkerhet pr. 31.12	127 440 000

Note 11 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler IB	888 679	792 683
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 008 642	2 019 996
Opptak/avdrag lån	-1 924 000	-1 924 000
B. Årets endringer disponible midler	84 642	95 996
C. Disponible midler	973 321	888 679

Til generalforsamlingen i Gartnerihagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gartnerihagen Borettslag som viser et overskudd på NOK 2 008 642. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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>.

Alta, 3. mars 2023

Enter Revisjon Finnmark AS



Trond Madssen

Statsautorisert revisor

Sakt

Gartnerihagen Borettslag				Restgjeld totalt: 46.445.779		
Rentesats: 4,16 % (NIBOR + 0,9)						
Løpetid: 26 år						
					Differanse annuitet - serie	
Lånetype	Lånebeløp	Terminbeløp	Renter	Avdrag	Pr. mnd	Pr. år
Annuitet	2 000 000	10 500	6 933	3 567		
Serie	2 000 000	13 343	6 933	6 410	2 843	34 116
					Differanse annuitet - serie	
Lånetype	Lånebeløp	Terminbeløp	Renter	Avdrag	Pr. mnd	Pr. år
Annuitet	1 500 000	7 875	5 200	2 675		
Serie	1 500 000	10 008	5 200	4 808	2 133	25 596

Gartnerihagen Borettslag har pr dato restgjeld på kr 46.445.779

Mange har betalt ut sin fellesgjeld (15 av 50).

Gjennomsnitt gjeld for de 35 som har fellesgjeld er omkring 1,3 mill. Ingen har over 2 mill.

Ved å gå over fra serielån til annuitetslån vil en andelseier med 2 mill i fellegjeld redusere sine månedlige kostnader med kr 2.843,- pr måned. Ved 1,5 mill i fellesgjeld vil de månedlige kostnadene reduseres med kr 2.133,-.

Pål E Lund

13. mars 2023

Plan og byggesak

Verte AS
Postboks 1034

9503 Alta

<i>Vår ref</i>	<i>Arkiv</i>	<i>Sak</i>	<i>Dato</i>
9481/11	GNR/B 27/428	05/3324-80/TOTH	ALTA, 14.06.2011

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 1 for:

Byggested	Gnr/bnr.: 27/428
Adresse:	Altaveien 135/137
Tiltakets art:	Nybygg. Stort frittliggende boligbygg på 3 eller 4 etg.
Tiltakshaver:	Gartnerhagen Boliger AS
Ansvarlig søker:	Sivilarkitekt Kirsti Knudsen AS

Saksopplysninger:

Deres rammesøknad datert: 05.12.2005

Revidert anmodning om ferdigattest mottatt her: 25.02.2010

Komplett dokumentasjon mottatt her: 16.05.2011

Merknader:

Bygningsmyndigheten tar til orientering avtale datert 12.05.2011 inngått mellom Bjørn Bygg AS og nabo Jarle Hjelmhaug hvor problem med lys fra parkeringsplass er løst. Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl § 93).

Med hilsen

Arnold Hammari
Fagansvarlig byggesak

Tom-Egil Thomassen
Høgskoleingeniør

Kopi til:

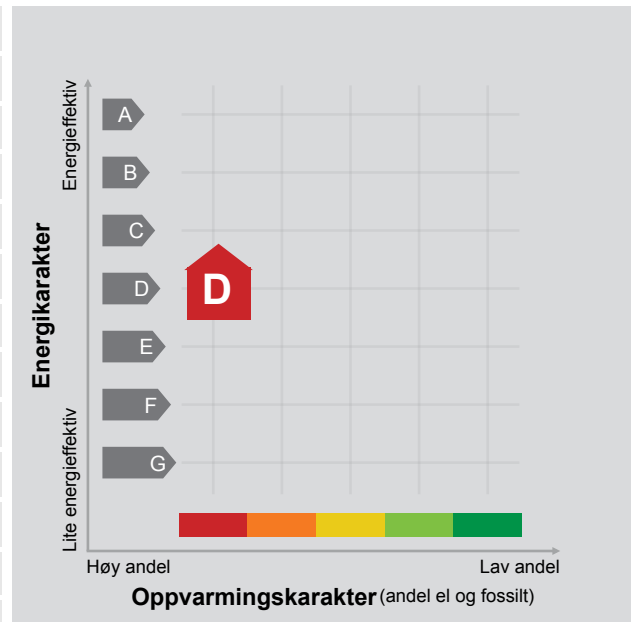
Bjørn Bygg AS, Boks 6342, 9293 TROMSØ

Karin Ek og Jarle Hjelmhaug, Myrseth 23, 9511 ALTA

Gartnerhagen Boliger AS, Postboks 6342, 9293 TROMSØ

ENERGIATTEST

Adresse	Granshagen 3
Postnummer	9511
Sted	ALTA
Kommunenavn	Alta
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	428
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	25039262
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	fd220498-1e0a-4bdd-b9c3-2bcf774afb91
Dato	24.04.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Montere automatikk på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Granshagen 3
Postnummer: 9511
Sted: ALTA
Kommune: Alta
Bolignummer: H0102
Dato: 24.04.2024 10:51:25
Energimerkenummer: fd220498-1e0a-4bdd-b9c3-2bcf774afb91

Kommunennummer: 5601
Gårdsnummer: 27
Bruksnummer: 428
Seksjonsnummer: 17
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 25039262

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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.

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

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. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advanti & Partners Alta AS	Oppdragsnr.	89240116		
Adresse	Granshagen 3				
Postnr.	9511	Sted	ALTA		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2009	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Gøran	Etternavn	Thomassen Majala		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Har vært leid ut siden vi kjøpte den.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 09/04/2024 12:27:57 (EES-versjon: 2)

2020-09-07

Standardvilkår

for

Skadeforsikringselskapet

Borettslagenes Sikringsordning AS

**Gjelder fra
1.1.2021**

Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

Standardvilkår for forsikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Gjeldende fra 1.1.2021.

Innhold:

1. Parter i forsikringsavtalen og hvem forsikringen gjelder for.
2. Definisjoner.
3. Forutsetninger for tegning av forsikring.
4. Premie og forsikringsbevis.
5. Hva er forsikret?
6. Vilkår for erstatning.
7. Hvilke tap erstattes og hvilke begrensninger gjelder.
8. Oppsigelse.
9. Skademelding, skadeoppgjør og egenandeler.

I tillegg til disse vilkår gjelder:

- Forsikringsbeviset med angitte spesifikasjoner og særvilkår gjelder foran vilkårene.
- Forsikringsavtaleloven av 16. juni 1989 (FAL) i den utstrekning den ikke er fraveket i vilkårene.

1. Parter i forsikringsavtalen og hvem forsikringen gjelder for.

- 1.1 Forsikringsgiver.
Forsikringsgiver er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
- 1.2 Forsikringstaker.
Forsikringstaker er den som inngår avtale om forsikringsdekning med selskapet.

Forsikringstaker må være:

- a) Boligbyggelag eller borettslag i Norge som er forvaltet av et boligbyggelag tilsluttet Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) eller
- b) Frittstående borettslag som var omfattet av den offentlige vedtatte og planmessig gjennomførte byfornyelsen i Oslo.

- 1.3 Sikrede.
Forsikringen gjelder for den som er nevnt i forsikringsbeviset (sikrede).

2. Definisjoner.

- 2.1 Premiegrunnlag.
Premiegrunnlaget er borettslagets budsjetterte felleskostnader.
- 2.2 Premiesats.
Prosentvis sats av felleskostnader som betales for forsikring.
- 2.3 Selskapet.
Med selskapet menes i disse vilkår Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
- 2.4 Borettslag.
Et borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne boret til egen bolig i foretakets eiendom. Likt med borettslag i disse vilkårene anses boligaksjeselskap som er omfattet av borettslagslovens § 1-4.
- 2.5 Andelseier.
Med andelseier forstås den som eier en andel i et borettslag.
- 2.6 Andel
Med andel forstås den eierdel en andelseier har i et borettslag som samtidig gir rett til en bestemt bolig i borettslaget.
- 2.7 Innskudd.
Med innskudd forstås i disse vilkårene det innskudd som framgår av et borettslags bygge- og finansieringsplan eller det kontantbeløp som betales for kjøp av en andel (bolig) i et borettslag.

- 2.8 Fellesgjeld/andel fellesgjeld.
Fellesgjeld er betegnelsen for et borettslags gjeldsforpliktelser, både langsiktig og kortsiktig gjeld.

Andel fellesgjeld er den enkelte andelseiers forholdsmessige andel av fellesgjelden i borettslaget.

- 2.9 Boligens totalpris.
Boligens totalpris er lik innskudd (kontantbeløp) + andel fellesgjeld.

- 2.10 Felleskostnader.
Felleskostnader i et borettslag er den inntektspost som skal dekke de samlede driftskostnader, samt renter og avdrag på fellesgjeld.

Andelseierne betaler månedlig sin forholdsmessige andel av borettslagets felleskostnader.

Engangsbeløp som borettslaget innkrever fra andelseierne utover månedlige felleskostnader anses ikke som felleskostnader.

- 2.11 Boligbyggelag
Med boligbyggelag i disse vilkårene forstås boligbyggelag som er forretningsførere for borettslag, samt de forretningsførere som har avtale med borettslag nevnt i punkt 1.2, annet ledd bokstav b).

- 2.12 Bolig
Bolig kan også opptre som synonymt med andel i disse vilkårene.

3. Forutsetninger for tegning av forsikring.

- 3.1 Forsikringen trer i kraft når alle vilkårene under punktene 3.2 til 3.5 og 4.1 er oppfylt.
- 3.2 Søknad om forsikring skal finne sted på særskilt fastsatt skjema. Ferdig utfylt skjema med vedlegg sendes til selskapet.
- 3.3 Borettslaget må minst ha 25 % innskudd i forhold til totalpris for hver enkelt andel. Det kan kreves høyere innskudd i spesielle tilfelle.
- 3.4 Alle boliger må være solgt til fysiske personer, jf. borettslagsloven § 4-1, før et nytt borettslag kan sikres. Dersom en bolig er solgt til en juridisk person i tråd med borettslagsloven §§ 4-2 og 4-3 vil borettslaget kunne sikres etter særskilt godkjenning.
- 3.5 Det kan gis forhåndssamtykke til sikring basert på en forhåndsvurdering av prosjektert borettslag der eventuelt usolgte boliger er sikret i NBBL Fulltegningsforsikring AS eller tilsvarende sikkerhet i annen finansinstitusjon. Selskapet kan stille vilkår i forbindelse med at det avgis forhåndssamtykke.

Nye borettslag, med usolgte boliger i normal drift, kan sikres med garanti på de vilkår selskapet fastsetter.

Ved trinnvis utbygging kan hvert trinn sikres individuelt. Borettslaget skal dokumentere hvilke boliger som inngår i trinnet. Selskapet kan vurdere den totale risiko knyttet til prosjektet før forsikring tegnes.

4. Premie og forsikringsbevis.

4.1 Premiebetaling og premieendring.

Ved nytegning trer ikke forsikringen i kraft før premien er betalt. Varsel om premieendring finner sted innen 1. desember. Premie på løpende forsikringer forfaller til betaling 1. februar.

4.2 Utstedelse av forsikringsbevis.

Forsikringsbevis utstedes etter at selskapet har mottatt dokumentasjon som angitt i punkt 3.2, og godkjent at forsikrede oppfyller alle krav for forsikring, jf. punkt 3.1.

5. Hva er forsikret?

5.1 Borettslag.

Forsikringen dekker skader inntrådt i forsikringstiden. Forsikringen dekker tap knyttet til den enkelte andelen, som skyldes den enkelte andelseiers manglende betaling av felleskostnader eller manglende dekning av felleskostnader som følge av andelseiers oppsigelse av boretten, jf. borettslagsloven § 5-21.

Forsikringen omfatter også tap av felleskostnader vedrørende garasjeplasser og/eller biloppstillingsplasser som gjennom vedtekter, andelsbevis eller salgskontrakter er direkte knyttet til den enkelte bolig i borettslaget.

Engangsbeløp som borettslaget innkrever fra andelseierne utover månedlige felleskostnader anses ikke som felleskostnader og dekkes ikke.

5.2 Utleielokaler.

Forsikringen omfatter ikke rene tap ved utleielokaler, herunder boliger for utleie uten tilknyttet andel i borettslaget.

6. Sikkerhetsforskrifter – hva sikrede må sørge for

6.1 Borettslaget må, for å tegne forsikring og få rett til erstatning fra selskapet dokumentere at følgende retningslinjer for innkreving av felleskostnader følges:

6.1.1 Innkreving av felleskostnader

Boligbyggelaget skal sende purringer, inkassovarsel, betalingsoppfordring, varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18 og fremme begjæringer om tvangssalg på vegne av borettslaget. Omkostninger og gebyrer forbundet med dette skal belastes den enkelte andelseier/skyldner.

Purring

Boligbyggelaget skal sende andelseier purring 14 dager + 3-5 løpedager etter forfall.

Inkassovarsel

Før inkasso settes i verk, skal boligbyggelaget sende andelseier inkassovarsel 14 dager etter avsendelsestidspunktet for purringen.

Betalingsoppfordring og varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18

Boligbyggelaget skal sende andelseier betalingsoppfordring/varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 14 dager etter avsendelsestidspunktet for purringen/inkassovarselet.

Tvangssalg

Boligbyggelaget skal så snart som mulig, dog tidligst 14 dager etter at varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, sette fram begjæring om tvangssalg for tingretten.

Dersom tvangssalg ved medhjelper er besluttet, og andelen ikke lar seg selge innen rimelig tid, plikter boligbyggelaget på vegne av borettslaget å anmode retten om at salget gjennomføres ved tvangsauksjon, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 6-4.

Borettslaget må være representert ved tvangsauksjonen. Nødvendige vedtak må være fattet i borettslaget slik at borettslaget kan gi bud på andelen. Hvis ingen gir bud på andelen skal borettslaget gi bud for å erverve andelen for å begrense tapet. Boligen kan deretter leies ut til markedspris, jf. borettslagsloven § 4-9.

- 6.2 Borettslaget må, for å tegne forsikring og få rett til erstatning fra selskapet dokumentere at følgende retningslinjer ved andelseiers oppsigelse av boretten, samt tvangssalg i denne forbindelse følges:

6.2.1 Oppsigelse av boretten

Dersom andelseieren sier opp boretten etter borettslagsloven § 5-21 skal boligbyggelaget ta kontakt med andelseieren for å få andelseieren til å gi megler oppdrag på salg av andelen. Slik kontakt skal tas så raskt som mulig og innen fire uker fra oppsigelsen er mottatt.

Hvis andelen ikke lar seg selge på det åpne markedet skal boligbyggelaget etter avtale med og på vegne av borettslaget om mulig inngå avtale med andelseieren om kjøp av andelen, jf. borettslagsloven § 3-2 tredje ledd. Dette forutsetter at panteheftelsene i andelen slettes og at det foreligger skriftlig avtale med pantekreditorene om dette.

6.2.2 Tvangssalg i forbindelse med oppsigelse av boretten

Hvis andelen ikke er solgt i løpet av seks måneder fra oppsigelsen, og andelseieren har gitt fra seg boretten (flyttet ut), skal boligbyggelaget

umiddelbart kreve andelen solgt på tvangssalg ved tvangsauksjon etter borettslagsloven § 4-8 annet ledd, jf. borettslagsloven § 5-21 tredje ledd.

Borettslaget må være representert ved tvangsauksjonen. Nødvendige vedtak må være fattet i borettslaget slik at borettslaget kan gi bud på andelen. Hvis ingen gir bud på andelen skal borettslaget gi bud for å erverve andelen for å begrense tapet. Boligen kan deretter leies ut til markedspris, jf. borettslagsloven § 4-9.

- 6.3 Ved avvik fra retningslinjene i punkt 6.1 og 6.2 kan selskapets erstatningsansvar avkortes helt eller delvis. Avkorting vil normalt omfatte reduksjon i erstatningen i forhold til den forlengelse av prosessen som skyldes brudd på retningslinjene.

Boligbyggelaget utfører en rekke oppgaver for borettslaget i forbindelse med inndriving av felleskostnader og håndtering av oppsigelsessaker med videre. De handlinger eller unnlater som medfører bortfall eller reduksjon av borettslagets rett til erstatning, medfører tilsvarende reduksjon selv om de er begått av boligbyggelaget.

- 6.4 Borettslaget plikter med rimelige tiltak å begrense sitt tap.

Hvis mislighold fører til konstatert tap, skal borettslaget søke å inndrive sitt krav mot skyldneren personlig.

- 6.5 Borettslagets opplysningsplikt
Borettslaget plikter å gi opplysninger til selskapet om restanser straks disse overskrider 4 måneders felleskostnader.

Borettslaget plikter å opplyse selskapet straks andelseier sier opp boretten.

7. Hvilke tap erstattes og hvilke begrensninger gjelder.

- 7.1 Selskapet dekker forsikringstilfeller som følge av manglende dekning av felleskostnader. Manglende dekning av felleskostnader kan enten skyldes at andelseier misligholder sin betalingsforpliktelse eller at det oppstår manglende dekning av felleskostnader som følge av at andelseier har sagt opp sin borettslag.

Selskapets ansvar er begrenset til manglende dekning av felleskostnader begrenset til 24 måneder. Hvis manglende dekning av felleskostnader omfatter mer enn 24 måneder dekker selskapet de eldste misligholdte (udekkede) betalinger.

Selskapet dekker ikke nytt forsikringstilfelle knyttet til samme andel før ny andelseier har overtatt ansvar for dekning av andelens felleskostnader.

- 7.2 Maksimum tapsdekning (forsikringssum) pr borettslag pr år er 15 % av fjorårets felleskostnader. Tapsdekning etter dette punkt skal uansett ikke

være mindre enn fire ganger grunnbeløpet i folketrygden på avtaletidspunktet.

7.3 Borettslagets rentetap, eventuelle innkrevingskostnader og gebyrer dekkes ikke.

7.4 Ved borettslagets kjøp av egen andel på tvangssalg kan selskapet etter søknad dekke transaksjonskostnader (rettsgebyr etc.), samt eventuell differanse mellom løpende felleskostnad og leieinntekter på andelen.

Hvis borettslaget betaler mer enn transaksjonskostnadene for andelen dekkes dette ikke, men anses som den verdi borettslaget har anskaffet seg ved kjøpet.

Den totale dekningen fra selskapet, etter dette punkt, begrenses uansett til månedlig felleskostnad multiplisert med 24.

7.5 Manglende dekning av felleskostnader som skyldes forhold fra borettslagets side dekkes ikke, f.eks. der boliger ikke kan omsettes som følge av borettslagets manglende vedlikehold eller utbedring.

7.6 Manglende dekning av felleskostnader som skyldes force majeure dekkes ikke. (Jordskjelv, naturkatastrofe, krig etc.)

7.7 Tap som har sin årsak i mislighold av felleskostnader forut for tegning av forsikringen dekkes ikke.

8. Fornyelse og oppsigelse

8.1 Forsikringen fornyes automatisk for ett år. Vil ikke forsikringstaker at forsikringen skal fornyes automatisk, må forsikringstaker varsle selskapet innen forsikringstidens utløp.

8.2 Forsikringstaker kan i forsikringstiden si opp en løpende forsikring dersom forsikringsbehovet faller bort eller det foreligger andre særlige grunner, eller for flytting av forsikringen til et annet selskap.

Forsikringstaker skal varsle selskapet med en frist på minst en måned. Ved flytting skal det i varslet opplyses om hvilket selskap forsikringen flyttes til og om tidspunktet for flyttingen.

Opphører forsikringen i forsikringstiden, skal forsikringstakeren godskrives for antall hele måneder som gjenstår av forsikringstiden.

8.3 Oppsigelse av forsikringen eller nektelse av fornyelse fra selskapets side kan bare finne sted i henhold til nærmere bestemmelser gitt i forsikringsavtaleloven.

9. Skademelding, skadeoppgjør og egenandeler.

- 9.1 Borettslaget plikter selv eller ved sin forretningsfører å sende ferdig utfylt skademelding/søknad om erstatning på særskilt fastsatt skjema med de vedlegg som selskapet forlanger.
Skjema kan hentes her:
<https://www.nbbl.no/for-borettslag-og-sameier/borettslagenes-sikringsordning/dokumenter-og-regnskap/>
- 9.2 Skaden skal meldes uten ugrunnet opphold. Borettslag som lider tap må melde tapet til selskapet innen ett år etter at tapet er konstatert (ny andelseier har overtatt boligen). Tap som meldes senere, kan ikke kreves dekket av selskapet.
- 9.3 Krav om erstatning fremmes til selskapet når boligen er solgt og salgsoppgjør foretatt, for øvrig gjelder forsikringsavtaleloven kapittel 8.
- 9.4 Dersom borettslaget etter at skadeoppgjør har funnet sted får dekket mer enn det tap borettslaget sitter igjen med etter at selskapet har utbetalt erstatning, plikter borettslaget å refundere det overskytende beløp til selskapet.
- 9.5 Borettslagets egenandel er 10 % av erstatning til utbetaling beregnet etter punkt 7, fratrukket eventuell avkorting etter punkt 6.3. For tap vedrørende den enkelte andel kan det alltid kreves en egenandel tilsvarende 1/10 av grunnbeløpet i folketrygden.

- - -