

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Oterfaret 20  
9512 ALTA  
Gnr./Bnr.: 26/45  
Andelsnr./Aksjenr. : 40/40  
Alta kommune

## Areal

Del av tomannsbolig  
Bruksareal: 107 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 107 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 01.02.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.nord@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.nord@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781

*Tor Einar Tangen*

Signatur inspektør: Tor-Einar Rydheim Tangen

Mobil: 97677897

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

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

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	01.02.2024
Referansenummer	15051340
Meglerforetakets oppdragsnummer	89-24-0007
Hjemmelshaver/selger	Chris-Thore Endresen/Victoria Johanne Nordheim Endresen
Bygningssakkyndig inspektør	Tor-Einar Rydheim Tangen
Tilstede på befaringen	Chris-Thore Endresen og Victoria Johanne Nordheim Endresen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	1 °C
Rapportdato	14.11.2024 16:48

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Oterfaret 20
Postnummer/sted	9512 ALTA
Kommune	5601 - Alta
Gnr./Bnr.:	26/45
Andelsnr./Aksjenr.	40/40
Borettslag / Sameie	Gakorisletta borettslag
Tomt	Eiet tomt: 34600 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Del av tomannsbolig	2004		

## Byggemåte

Del av tomannsbolig tilhørende Gakorisletta Borettslag beliggende i Hjemmeluft, Alta kommune. Felles tomt for Borettslaget opparbeidet med asfaltert vei, grus, diverse beplantninger, plenareal, terrasse på terreng og biloppstillingsplass. Egen inngang.

Boligbygg oppført i 2004. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med shingel. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelte. Vinduer og balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Peisovn i stue. Oppvarming med gulvvarme i stue, bad og entre. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Del av tomannsbolig på ett plan bestående av:  
1. etasje: Stue, kjøkken, bad, tre soverom, gang, entre og bod.  
Utgang fra stue til terrasse.

Boligen disponerer parkeringsmuligheter på felles tomt.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
Øvrige rom		Annet	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Radon		Radon	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Brann		Brannskiller	12	Kr 10 000 - 50 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Annet	13	
Drenering		Helhetsvurdering	14	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealer

## Kvadratmeter bruksareal (BRA) Del av tomannsbolig

Del av tomannsbolig	Bruksareal (BRA)			TBA
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	Terrasse- og balkongareal
1. etasje	102	5		20
<b>SUM</b>	<b>102</b>	<b>5</b>		<b>20</b>

<b>Total bruksareal (BRA)</b>	<b>107</b>
-------------------------------	------------

## Kommentar til areal

Boligen disponerer en utvendig bod oppmålt til ca. 5 m<sup>2</sup>.

Arealet i utvendigbod er ikke måleverdig grunnet lav romhøyde, og er derfor ikke medregnet i boligens arealberegning.

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærearal: 99 m<sup>2</sup> P-rom og 3 m<sup>2</sup> S-rom.

Boligen disponerer parkeringsmuligheter på felles tomt.

Terrasse i 1. etasje oppmålt til 20 m<sup>2</sup> (TBA).

Det er takstbransjens retningslinjer for arealmåling som er lagt til grunn, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Bruken av rommet på befaringstidspunktet avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal.

Diverse rørsjakter (med utføring) er medregnet i boligens bruksareal, basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling.


# Rapport

## Våtrom - Bad


Baderom fra byggeår.  
Gulvflate belagt med gulvbelegg med gulvvarme.  
Baderomsplater på vegger.  
Takplater i himling.  
Vegghengt servantinnredning.  
Ovenpåliggende servant med armatur.  
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.  
Vegghengt baderoms møbel.  
Dusjhjørne med dører.  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system og kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekksvifte i himling.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Samlestokk for rør-i-rør system.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.  
Relativ fuktighet ble målt til 29,9 prosent, ved 22,5 celsius.

 TG 2 Overflater vegger

Overgangen mellom baderomsplater og rørgjennomføringer til rør i rør i vegg ved samlestokk er ikke tilstrekkelig tettet og varerør er ikke avsluttet på utsiden av vegg. Forholdet vurderes til å medføre risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Tiltak bør iverksettes.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent.

# Kjøkken

---

Sigdal kjøkkeninnredning.  
Innredningen er fra byggeår.  
Innredning med glatte fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.  
Ventilator i overskap.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med laminat.  
Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater.  
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

## TG 2 Vannrør Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Tiltak må påregnes.

# Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med laminat, fliser og gulvbelegg.  
Gulvvarme i stue og entre.  
Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater.  
Profilerte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.  
Peisovn i stue.  
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner


## TG 2 Annet Fliser i gang er malingslitt. Forholdet er av estetisk karakter.


## Loft - uinnredet / råloft

---

Uinnredet kaldtloft.  
Adkomst via takluke og stige.  
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.  
Lufteluke i gavlvegg.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

      Overflater vegger/undertak      Piggmåling i taktro er utført på tilfeldige plasser (stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet). Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i taktro (piggmåling: 8,7 vektprosent). Målingen gir likevel kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold, noe som gjør at jevnlig ettersyn av loftet alltid anbefales på et generelt grunnlag.

      Kontroll av diffusjonssperre      Dampsperreren på våtrommet og gang ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område (isolasjonen ble løftet opp på tilfeldig plass), uten at det ble oppdaget tegn til avvik.

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

---

Elementpipe fra byggeår.  
Peisovn med glassdør i stue.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skorsteiner inne i boligen

 **TG 2**      Ildsteder inne i boligen      Sotluke har ingen underliggende ubrennbar plate. Tiltak bør påregnes.

## Etasjeskiller - 1. etasje

---

Støpt gulv mot grunn.  
Følgende rom er målt: Stue og gang.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skjevhetmåling

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Tekniske anlegg fra byggeår.  
Vannrør med rør-i-rør system og kobber.  
Vanninntaksrør i plast.  
Hovedstoppekran er plassert på bad.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.  
Samlestokk for rør-i-rør system er plassert på bad.  
Varmtvannsbereder på 194L (fra byggeår) plassert bod.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

### TG 2

Varmtvannsbereder  
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/ tilstrekkelig overløp eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.  
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,38 - 2,39 meter og på bad er takhøyden målt til 2,40 meter.

## Radon

---

### TG 2

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

# Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Sikringskap med automatsikringer plassert i bod.  
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja, Januar 2024.

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja.

Forenklet vurdering:

Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder:

Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader):

Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap:



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Avvik fra el-kontroll: Manglende jord/jordings feil på benke stikk kontakt kjøkken og 1 stikk i stua ved kjøkken. Huseier informerer om at avvik fra elkontroll er utbedret av fagperson på egeninnsats. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at avvik i tilsynsrapport er utbedret. Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres utbedringer av en kvalifisert elektrofaglig person.

# Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

På grunn av oppføringstidspunktet av boligen er det ikke kjent om brannskillere i boligen vil kunne oppfylle dagens forskriftskrav.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier



TG 3

Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er avdekket forhold som tyder på at boligen ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Det er registrert kun ett lag gips og stedvise hull i brannskillet på kaldtloft. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

Til informasjon:

Det gjøres spesielt oppmerksom om at avvik ligger under borettslagets ansvar.


Ref: Vedlagt vedtekt for Polarlys borettslag.


Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.  
Utvendig kledd med liggende trekledning.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Konstruksjon - Fasader ink. kledning

 **TG 2**      Annet      |      Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Tiltak anbefales.

## Dører og vinduer

---


Boligen har entrédør med glassfelter og sikkerhetslås (fra 2023).  
Overbygg over entrédør.  
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).  
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Vinduer - Dører

## Yttertak

---


Yttertak av saltakskonstruksjon.  
Utvendig tekket med shingel fra byggeår.  
Pipe helkledd i metall med pipetopp.  
Renner og nedløp i plast.

 **TGIU**      Helhetsvurdering      |      Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Yttertaket er ikke inspisert på grunn av snø-/isforhold. Vurderingen er derfor basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden, med den begrensning dette innebærer.

## Terrasser / platting på terreng

---

Utgang fra stue til vestvendt markterrasse på ca. 20 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til 0,92 meter.  
Terasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.  
Terrassen har utebelysning.

 **TGIU**      Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)      |      Terrasse er ikke tilstrekkelig inspisert pga. snø/isforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Grunnmur, fundamenter

---

Boligen har grunnmur i betong.  
Støpt plate på mark.  
Fundamentert på ukjent byggegrunn.



TGIU

Grunnmur

Grunnmuren er ikke inspisert pga. snø/isforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Byggegrunn

Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

## Drenering

---

Dreneringen er fra byggeår.  
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.  
Tilnærmet flat tomt.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Dreneringens tilstand og funksjon påvirker innvendige bruksområder og innvendige bygningsdelers tilstand. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Bygningsdelen er nedgravd og skjult, noe som gjør at det er vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Estimert teknisk levetid på drensssystemer har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Basert på alder er derfor restlevetiden vurdert til å være usikker. Snøforhold gjør det ikke mulig å kontrollere terrengfallet rundt bygningen (forholdet bør undersøkes nærmere). Basert på alle ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## Stikkledninger og tanker

---

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.  
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 11.03.2004, arbeidene gjelder installasjon av nyanlegg i bolig.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn (datert 24.01.2024) med registrerte avvik. Se i rapport under "Elektrisk anlegg" og eget dokument.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt. Signert og datert: 31.01.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjelheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



*Avløpsrør (inkl. sluk) - [Sluk bad]*

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advanti & Partners Alta AS	Oppdragsnr.	89240269
Adresse	Oterfaret 20		
Postnr.	9512	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?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	<input type="checkbox"/> 3 år <input type="checkbox"/> 1 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF Skadeforsikring NUF	Polise/avtalenr	SP588943.5.1
Selger 1 Fornavn	Chris-Thore	Etternavn	Endresen
Selger 2 Fornavn	Victoria Johanne Nordheim	Etternavn	Endresen

## 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 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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

##### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja 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

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 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 Kommentaar

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

Nei  Ja Kommentaar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei  Ja Kommentaar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja Kommentaar

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

Nei  Ja Kommentaar

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

Nei  Ja Kommentaar

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

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, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

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

Firmanavn

Egeninnsats/dugnad av faglært.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Kurs uten jording ble koblet slik at stikkontakt har jording. Mai 2024

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja Kommentaar

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

Nei  Ja Kommentaar Det lokale EL-tilsynet. Fant feil ved jording. Se punkt 13.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei  Ja Kommentaar

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, tømrerarbeid etc.)?

Nei  Ja Kommentaar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei  Ja

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 Kommentaar

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 Kommentaar

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

Nei  Ja Kommentaar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei  Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja 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 Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja 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 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 Kommentar

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

Nei  Ja 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 Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

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 forsikrings-selskapet, 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 tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet 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](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

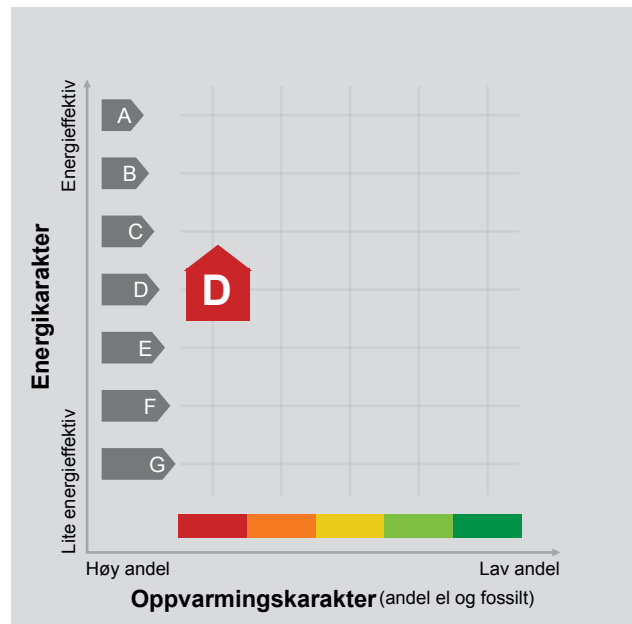
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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

# ENERGIATTEST

Adresse	Oterfaret 20
Postnummer	9512
Sted	ALTA
Kommunenavn	Alta
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19911349
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-51324
Dato	15.11.2024



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## 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)

- Vask med fulle maskiner

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Montering tetningslister

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår</b>	2004
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	107
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 6: 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 7: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

### **Tiltak 11: 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 12: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 13: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 14: 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. m<sup>2</sup>.

### **Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 19: 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.



*Gakorisletta Borettslag*



*Gakorisletta Borettslag*





# Gakorisletta Borettslag



Polarlys Boligbyggerlag

## Velkommen til Gakorisletta Borettslag

- Alta's nest største borettslag!

### Informasjon om Gakorisletta Borettslag.

Gakorisletta Borettslag består av 86 leiligheter (22 -4roms, 42- 3roms, 22-2roms) fordelt på Bjørnemyra 1-29, Oterfaret 1-39 og Ulveveien 1 - 31. Byggefasesen startet i 2002 Ulveveien/Oterfaret som er vertikaldelte 2-4roms leiligheter og avsluttet i Bjørnemyra/Oterfaret i 2005 med 2etg blokker med 3-roms leiligheter.

Gakorisletta Borettslag har opparbeidet flotte fellesarealer mellom leilighetene, og en innbydende lekeplass for de minste.

### Demokrati og ansvarsdeling

Et borettslag er et selskap som eies av de som bor der. Andelseierne eier bygninger og tomt i fellesskap. Tallet på andeler er det samme som antall leiligheter. Andel i borettslaget innebærer bruksrett til en bestemt leilighet. Årlig avholdes generalforsamling, der andelseierne går gjennom regnskap, budsjett, årsmelding og stemmer over forslag til utbedringer og fellestiltak. Generalforsamlingen velger også et styre som tar seg av daglig forvaltning, drift og vedlikehold av fellesarealer i borettslaget.

Hovedregelen er at borettslaget i fellesskap bestemmer alt utvendig, det vil si om fellesarealer, bygninger og tomt. I din egen leilighet kan du innrede og pusse opp slik du selv vil, så lenge du ikke berører bærende konstruksjoner, felles rørsystem og ventilasjon eller felledelen av elektriske



Gakorisletta Borettslag





# Gakorisletta Borettslag

anlegg. Du bør uansett kontakte styret, særlig om du skal modernisere våtrom. Arbeid i våtrom er også søknadspliktig til bygningsmyndighetene.

Når det gjelder vedlikehold og oppretting av skader, har du tilsvarende ansvarsdeling. Borettslaget har felles forsikringer som dekker bygninger mot brann, vannskader og lignende. Borettslaget har ansvar for ytre vedlikehold, som for eksempel fasade, tak, ytterdører, oppganger, sentralfyr og utskiftning av hele vinduer med ramme. Hvis ruten knuses, må du imidlertid erstatte den selv. Det samme gjelder tap etter innbrudd og andre skader som bare berører din leilighet. Derfor må du huske på å tegne innboforsikring. Mer info om tilbud på forsikring [www.polarlys.no](http://www.polarlys.no)

## Hva er fellesgjeld?

Fellesgjeld er leilighetens andel av den gjelden som borettslaget har. Høy fellesgjeld på eldre boliger kan skyldes at borettslaget har gjort store rehabiliteringsjobber.

Renteutgiftene på fellesgjelden er fradragsberettiget ved likningen, på samme måte som renter på lån andelseieren har tatt opp for å dekke innskuddet. Ved årsskiftet sender boligbyggelaget ut en oversikt til hver andelseier om hvor stort beløp som kan trekkes på selvangivelsen og hvor stor andel av borettslagets gjenværende fellesgjeld som ligger på den enkelte bolig.

## Er det husleie i en borettslagsleilighet?

Det er ikke husleie, men felleskostnader. Som andelseier i borettslaget svarer du for din del av borettslagets felles gjeld. Din del er regnet ut på bakgrunn av en fordeling mellom leilighetene i borettslaget, slik at de som har størst bolig betaler mest. I tillegg til avdrag på fellesgjeld, dekker felleskostnadene drift av borettslaget, for eksempel kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold, bygningsforsikring, strøm på fellesareal, honorar til styret og betaling for boligbyggelagets tjenester.

Det er innenfor styrets fullmakter og plikter å bestemme felleskostnader som er høye nok til å dekke forsvarlig drift og avsetninger til vedlikehold av bygningsmassen. Beløpet er ofte anbefalt av boligbyggelaget, som fører borettslagets regnskap og følger med på for eksempel renteendringer på fellesgjelden.

Nye låneopptak og omsetning av borettslagets eiendom skal godkjennes av Generalforsamlingen. Generalforsamlingen er borettslagets høyeste myndighet og har anledning til å ta avgjørelser på vegne av borettslaget i alle sammenhenger. Det er Generalforsamlingen som velger tillitsrepresentantene til styret på den ordinære generalforsamlingen som vanligvis avholdes i februar/mars hvert år.



Gakorisletta Borettslag





# Gakorisletta Borettslag

## Ordensregler.

Andelshavere og beboere i et borettslag har både rettigheter og plikter som de må forholde seg til. Bakgrunnen er å vise respekt og ta hensyn til øvrige beboere. For at man skal tilrettelegge for størst mulig trivsel er dette regulert i *Lov og rett i borettslag*, bl.a.:

- Almennelig ro og orden i tidsrommet mellom klokken 23:00 og 07:00.
- Den enkelte andelshaver/beboer har plikt til å holde orden rundt sin leilighet.
- Beboer plikter å sørge for at dyrehold ikke er til sjenanse for andre beboere.
- Motorvarmeledninger skal fjernes fra stolpene når disse ikke er i bruk.
- Bruk av veranda gjøres med aktsomhet – det bor andre over eller under deg.

Gjennom å vise respekt for øvrige naboer og nærmiljøet øker man trivsel og får et positivt bomiljø.

## Redskapsbod.

Gakorisletta borettslag har kjøpt inn nødvendig utstyr til vedlikehold og forskjøning av uteområder- plener- hager. Redskapsboden er del av frittstående boder ved inngang til den midterste blokken, innkjøring Bjørnemyra. Borettslaget planlegger å bygge redskapsbod i ulveveien høsten 2014.

## Fellesområder.

Hva ligger i uttrykket «fellesområder»? Trappeoppganger til leilighetene i blokkene, innkjørsler/parkeringsplasser til – og foran leiligheter, alle grøntområder utenfor og mellom boligene er fellesområder. Beboerne i Ulveveien og Oterfaret og de som bor i første etasje i Oterfaret og Bjørnemyra har fått disposisjonsrett til grøntarealene utenfor sine leiligheter. Dette innebærer plikt til å holde disse arealene i stand med kalking, gjødsling, klipping og plukking av søppel. Om det anlegges hekk eller annen beplantning skal dette holdes i pen stand, akseptabel høyde og ikke vokse vilt.

## Dyrehold i Gakorisletta Borettslag.

Det er ingen forbud mot husdyr i borettslaget. Andelshaver som har dyr plikter likevel å sørge for at dyrehold ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke gitt anledning til oppføring av utvendige hundehus i tilknytning til blokkleilighetene.



Gakorisletta Borettslag





# *Gakorisletta Borettslag*

## **Parkering.**

Det er opparbeidet èn parkeringsplass per leilighet med uttak for motorvarmer, i tillegg er det parkeringsplasser utenfor blokkene i Oterfaret og Bjørnemyra som besøkende benytter. Det er beboernes ansvar å informere besøkende om parkering, og på denne måten hindrer vi skader/forringelse av plener og grøfter.

Parkering – hensettelse av biler ved innganger i blokkene/leilighetene er ikke tillatt. De vil være til hinder for offentlig ferdsel som utrykningskjøretøy, taxi, vareleveranse o.l.

## **Bygningsmessige endringer.**

Utvendige endringer på bygninger skal godkjennes gjennom søknad til styret før man iverksetter arbeid. Ulovlige endringer vil bli utbedret til originalt stand på den enkelte andelshavers regning.

Innvendige endringer skal ikke berøre bærende konstruksjoner- eller original vanntilførsel/avløp. Styret ønsker at det sendes en melding eller søknad til styret før en gjennomføres tiltak som innebærer endring av rom inne i leilighetene.



*Gakorisletta Borettslag*





# Gakorisletta Borettslag

## Lov om borettslag.

Overnevnte punkter er regulert i «*Lov om borettslag*» som trådte i kraft 15.08.2005. Lover bestemmer organisering og drift av borettslag og boligbyggerlag. Endringer etter at loven ble vedtatt:

- Borett; Andelseier i borettslaget har etter den nye loven en eksklusiv borett til en bestemt bolig. Reglene om vedlikehold, utleie av boligen er nå tatt inn i vedtektene i stedet for husleiekontrakten. Eierforholdet og retten til å disponere egen bolig er klarere fremhevet i den nye loven.
- Felleskostnader; De månedlige innbetalinger til borettslaget kalles felleskostnader (tidligere husleie) Felleskostnadene skal dekke den enkelte andelseiers del av borettslagets utgifter og gjeld.
- Forkjøpsrett; Forkjøpsretten er en viktig rettighet for alle medlemmene i borettslaget. Forkjøpsretten skal avklares innen 20 dager etter at boligen er solgt og melding om dette er mottatt av borettslaget. Dersom selgeren har innvilget et forhåndsvarsel om at boligen skal selges reduseres fristen ned til 5 – fem virkedager fra melding om salget er mottatt av laget.
- Sameie i borettslagsbolig; Den nye loven gjør det mulig for alle som ønsker det, å kjøpe en bolig sammen. Forutsetningen er at de skal bo sammen. For eksempel kan tre studiekamerater kjøpe en bolig i fellesskap. Når en av sameierne flytter ut, skal det regnes som bruksoverlating.
- Vedlikehold; Lovens hovedregel er at andelseier har både ansvar for vedlikehold av boligen innvendig og utskifting av alle installasjoner som befinner seg i boligen. Det kan være varmtvanns-beredere, servanter, tørkeskap, ledninger, ovner og lignende. Andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade for andre. Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.
- Innvendige endringer; Andelseier har rett til å foreta innvendige endringer som skifte av kjøkkeninnredning, ta bort eller flytte lett vegger eller fjerne innvendige dører så lenge endringene ikke griper inn i bærende konstruksjoner eller berører felles rør eller innretninger.



Gakorisletta Borettslag





# Gakorisletta Borettslag

- Medlemmer i Polarlys boligbyggerlag kan nå ha 2 medlemskap. Det vil si at samme person kan eie 2 andeler (leiligheter) i tilknyttede borettslag. Forutsetningen er at en av leilighetene er bebodd av foreldre eller barn av eier, den andre av eier selv.

## Medlemsfordeler for deg som bor i borettslag

Som beboer i borettslaget og medlem i Polarlys boligbyggelag, som er tilsluttet Boligsamvirket (BS) har du/dere en rekke medlemsfordeler. Med over 700 000 medlemmer er BS en av Norges største medlemsorganisasjoner. I kraft av størrelsen har BS forhandlet frem flere svært gunstige tilbud til medlemmene. Ta kontakt med Polarlys boligbyggelag for ytterligere informasjon.

## Hva finner man i området når man bosetter seg i Gakorisletta Borettslag.

- Trim i friskluft? – BUL løypa går like bak borettslaget og kan benyttes sommer som vinter. For de mer innendørskresne finnes det flere treningsentre.
- Shoppe litt? Alta Sentrum har 3 kjøpesenter, der finner du det meste.
- Glad i historie? Alta Museum kan skilte med 6000år gamle helleristninger – som for øvrig står på Unescos Verdensarvliste.
- 9 hull kan Alta Golfklubb friste med på Kvenvik – og for en natur å tilbringe dagen med golf på!
- For de som liker det litt kaldere kan Sorrisoniva hvert år tilby overnatting i ishotell, bryllupsarrangement eller bare en kikk på fantastiske is-skulpturer.
- Sykkelbyen Alta har også flotte løyper både i natur og på asfalt så det er ingen grunn til ikke trimme både i fritiden og til/fra jobb.
- Og for de som virkelig vil slappe av: Aurora Kino med popkorn. Nordlysbadet med badstu eller simpelt hen å tilbringe en stille stund i Nordlyskatedralen.

For informasjon om kommunen er [www.alta.kommune.no](http://www.alta.kommune.no) et nyttig nettsted. Her kan de som ønsker følge med på hvordan politikerne styrer Alta's fremtid, ledige stillinger i kommunen, skoletilbud eller barnehageplass - m.m.

Vi i styret ønsker i alle fall velkommen til vårt borettslag.



Gakorisletta Borettslag





Finnmark Mur og Puss A/S  
Aronnesveien 45

9514 ALTA

<i>Deres ref</i>	<i>Arkiv</i>	<i>Vår ref.</i>	<i>Dato</i>
	GNR/B 26/45	01/02407-022/TADI	ALTA, 03.05.2004

## FERDIGATTEST

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

Byggested:	Gnr/bnr.: 26/45
Adresse:	Oterfaret 18, 20, 22, 24, 26, 28
Tiltakets art:	Nybygg borettslagsleiligheter
Tiltakshaver:	Gakorisletta borettslag
Ansvarlig søker:	Finnmark Mur og Puss A/S

## Saksopplysninger:

Tillatelse til tiltak datert: 05.09.2001


Anmodning om ferdigattest mottatt her: 30.03.2004

## Merknader:

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). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 93).

Med hilsen

  
Thor-Arthur Didriksen  
avdelingsingeniør

## Kopi til:

Gakorisletta borettslag, Sorenskriverveien 9, 9511 ALTA



Finnmark Mur og Puss A/S  
Aronnesveien 45

9514 ALTA

*Deres ref*

*Arkiv*

GNR/B 26/45

*Vår ref.*

01/02407-020/TADI

*Dato*

ALTA, 12.03.2004

## **FERDIGATTEST**

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

Byggested:

Gnr/bnr.: 26/45

Adresse:

Oterfaret 10, 12, 14 og 16

Tiltakets art:

Nybygg borettslagsleiligheter

Tiltakshaver:

Gakorisletta borettslag

Ansvarlig søker:

Finnmark Mur og Puss A/S

## **Saksopplysninger:**

Tillatelse til tiltak datert: 05.09.2001

Anmodning om ferdigattest mottatt her: 10.03.2004

## **Merknader:**

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrollokumentasjonen 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). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 93).

Ferdigattesten gjelder for Oterfaret 10, 12, 14 og 16.

Med hilsen

  
Thor-Arthur Didriksen  
avdelingsingeniør

## **Kopi til:**

Gakorisletta borettslag, Sorenskriverveien 9, 9511 ALTA

# Innkalling til generalforsamling i Gakorisletta borettslag

Det innkalles med dette til generalforsamling i Gakorisletta borettslag på  
**Thon Hotel Alta**

**Torsdag 16.mars 2023, kl. 19.30**

Saksliste:

1. Konstituering
2. Årsmelding for 2022
3. Årsregnskap for 2022
4. Valg av styreleder, 1 styremedl. 3 varamedlemmer og 1 til valgkommitte
5. Valg av to delegater med vara til Polarlys Boligbyggelag's generalforsamling.
6. Godtgjørelse til styret og revisor.

7. Saker fra andelseiere:

- Janne L. Hansen: Sette opp bom til leiligheter
- Werner Johansen: Danne eget borettslag for Oterfaret og Ulveveien
- Mika Simu: Ordne opp etter fjerning av oljetanker  
Skifte pære i lyktestolpe  
Ytterdører, skifte eller vedlikeholde

8. Sak fra styret:

- Orientering om vedtatt vedlikeholdsplan

Alta, 21. februar 2023  
for Gakorisletta borettslag



Marita Andreassen  
Styreleder

Vedlegg: Årsmelding for 2022  
Årsregnskap for 2022  
Revisjonsberetning for 2022  
Mailer om sak 7

# GENERALFORSAMLING I GAKORISLETTA BORETTSLAG, 16.03.2023 kl. 19.30

Sted: Thon Hotel Alta, i Alta Kommune

For forretningsfører Polarlys Boligbyggelag møtte Katrine Røkenes Nilsen

## Sak 1. Konstituering

Møteleder: Som møteleder ble Katrine Røkenes Nilsen foreslått og enstemmig valgt.  
Referent: Som referent ble Katrine Røkenes Nilsen foreslått og enstemmig valgt.  
Innkalling: Innkallingen ble enstemmig godkjent.  
Saksliste: Sakslisten ble enstemmig godkjent.  
Underskrifter: Mads Normann Andersen og Eli Lindi ble foreslått og enstemmig valgt.  
Stemmeberettigede: Det møtte 18 andelseiere og 3 fullmakter, totalt 21 stemmeberettigede.

## Sak 2. Årsmelding for 2022:

Årsmeldingen ble referert av styreleder og tas til etterretning.

## Sak 3. Årsregnskap for 2022.

Årsregnskapet ble gjennomgått av Katrine Røkenes Nilsen og enstemmig godkjent med et resultat på kr. 2.653.042,- som overføres annen egenkapital.

Det er avsatt kr 348.876,- til vedlikeholdsfondet i 2022.

Disponible midler er pr. 31.12.2022 utgjør kr. 4.675.043,-.

Revisors beretning ble kort referert.

## Sak 4. Valg av styreleder, styremedlem og tre varamedlemmer, samt 1 til valgkomite.

Som styreleder ble Britt Mari Engelstad foreslått og vedtatt med 17 mot 8 stemmer, valgt for 2 år.

Som styremedlem ble Eirin Johannesen og Trond Klaussen foreslått og enstemmig valgt for hhv. ett og to år.

Som varamedlemmer ble Werner Johansen, Gerd Larsen og Mads Normann Andersen foreslått og enstemmig valgt for ett år.

### Det nye styret består av følgende:

Styreleder	Britt Mari Engesland	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Eirin Johannesen	valgt for 1 år i 2023
Styremedlem	Trond Klaussen	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem	Werner Johansen	valgt for 1 år i 2023
Varamedlem	Gerd Larsen	valgt for 1 år i 2023
Varamedlem	Mads Normann Andersen	valgt for 1 år i 2023

Som valgkomité ble det vedtatt at denne ikke skal bestå av styremedlemmer.  
Generalforsamlingen gir styret mandat til å finne to kandidater til valgkomité.

## Sak 5. Valg av to delegater til Polarlys Boligbyggelags generalforsamling.

Britt Mari Engelstad med Gerd Larsen som vara, ble foreslått som delegater og enstemmig valgt.

Trond Klaussen med Werner Johansen som vara, ble foreslått som vararepresentant og enstemmig valgt.

## Sak 6. Godtgjørelse til styret og revisor.

Revisor godtgjøres etter regning.

Godtgjørelse til styreleder ble foreslått satt til kr.60.000,- for 2022.

Godtgjørelse til styre/varamedlemmer for 2022 ble foreslått satt til kr. 2.200,- for hvert møte en deltar på. Godtgjørelse til valgkomite ble foreslått til kr. 2.200,- pr. møte en deltar på i 2022.

Alle forslag ble enstemmig vedtatt.

## Sak 7. Saker fra andelseiere:

- Sette opp bom til leiligheter  
Generalforsamlingen stemte ned forslaget.
- Danne eget borettslag for leilighetene i Oterfaret og Ulveveien  
Forslaget ble trukket av innmelder.

- Ordne opp etter fjerning av oljetanker  
Dette er en styresak, og meldes inn til styret
- Skifte pære i lyktestolpe  
Styret melder om at dette er utført.
- Ytterdører, skifte eller vedlikeholde  
Styret viser til vedlikeholdsplanen og at dette er ivaretatt der.

### Sak 8. Sak fra styret

Orientering om vedtatt vedlikeholdsplan. Generalforsamling tar saken til etterretning.

Møtet avsluttet kl. 20.30

  
Møteleder/ referent

  
Protokollvitne

  
Protokollvitne

# Gakorisletta borettslag

## Styrets årsberetning for virksomheten i Gakorisletta borettslag for 2022

Gakorisletta borettslag, som består av 86 boenheter, ligger i Alta kommune.

Etter generalforsamlingen i 2022 har borettslagets styre bestått av:

Styreleder	Marita Andreassen
Styremedlem	Ove Pedersen
Styremedlem	Hanne Rosenberg
Varamedlem	Eirin Johannesen
Varamedlem	Tony Angela Bjerring
Varamedlem	Trond Clausen

### Forretningsførsel og revisjon:

Polarlys Boligbyggelag er forretningsfører for borettslaget.

Revisjonen utføres av Enter Revisjon Finnmark AS

I 2022 er det avholdt 5 styremøter, og behandlet 17 saker.

Borettslaget har ingen faste ansatte, men leier inn arbeidskraft etter behov.

Det er solgt 5 leiligheter i borettslaget i 2022.

### Økonomi

Styret foreslår at årets resultat på kr. 2.653.042,- overføres annen egenkapital.

I henhold til regnskapet er borettslagets disponible midler 31.12.2022 kr. 4.675.043,-


### Aktiviteter – vedlikeholdsarbeid i 2022

Styret har gjennomført følgende i 2022:

- Igangsatt og finansiert vedlikeholdsplan
- Etablert ny brøyteavtale
- Innhentet tilbud og gjennomført befaring, Molok-system
- Avholdt informasjonsmøter i forbindelse med garasjeprosjektet
- Innhentet tilbud og gjennomført befaring, Elbil-ladere
- Vedlikehold av utendørs belysning

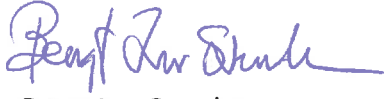
På valg i år er styreleder, styremedlem Hanne Rosenberg, tre varamedlemmer og to til valgkomite.

Alta, 21.02.2023

  
Marita Andreassen  
styreleder

Ove Pedersen  
styremedlem

  
Hanne Rosenberg  
styremedlem

  
Bengt Ivar Svendsen  
forretningsfører

## Resultatregnskap pr. 31.12.22 for Gakorisletta Borettslag

	Note	Resultat hittil i år	Budsjett hittil i år	Budsjett 2022	Resultat 2021	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>						
Innkrevde felleskostnader		5 642 832	5 642 664	5 642 664	5 532 024	5 755 518
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 642 832</b>	<b>5 642 664</b>	<b>5 642 664</b>	<b>5 532 024</b>	<b>5 755 518</b>
<b>Utgifter</b>						
Revisjonshonorar	1	4 615	5 000	5 000	4 520	5 000
Styrehonorar	2	90 800	90 800	90 800	90 800	90 800
Andre forvaltningstjenester		239 850	239 850	239 850	239 850	239 850
Kontigent boligbyggelag		33 296	32 800	32 800	32 367	33 300
Andre lønnskostnader	3	27 900	0	0	0	20 000
Vedlikehold	4	427 883	1 839 000	1 839 000	410 537	229 000
Kabel-tv		3 633	0	0	3 637	0
Forsikring		231 881	232 090	232 090	218 855	254 500
Kommunale avgifter	5	1 498 409	1 469 500	1 469 500	1 403 647	1 646 400
Energi, strøm		14 841	25 000	25 000	26 035	20 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		7 490	0	0	6 990	0
Andre driftsutgifter	6	158 012	164 000	164 000	161 513	219 000
<b>Sum utgifter</b>		<b>2 738 611</b>	<b>4 098 040</b>	<b>4 098 040</b>	<b>2 598 751</b>	<b>2 757 850</b>
<b>Resultat før finansinntekt- og kostnad</b>		<b>2 904 221</b>	<b>1 544 624</b>	<b>1 544 624</b>	<b>2 933 273</b>	<b>2 997 668</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>						
Finansinntekter	7	37 337	0	0	6 822	0
Finanskostnader	8	288 516	255 830	255 830	478 488	310 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-251 179</b>	<b>-255 830</b>	<b>-255 830</b>	<b>-471 666</b>	<b>-310 000</b>
<b>Periodens resultat</b>		<b>2 653 042</b>	<b>1 288 794</b>	<b>1 288 794</b>	<b>2 461 607</b>	<b>2 687 668</b>

## Balanse pr. 31.12.22 for Gakorisledda Borettslag


	Note	Balanse pr. 31.12.22	Balanse pr. 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9	82 199 430	82 199 430
Lekeplass		107 775	107 775
Tomter	10	3 455 687	3 455 687
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>85 762 892</b>	<b>85 762 892</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>85 762 892</b>	<b>85 762 892</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Husleierestanser		2 440	17 446
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 440</b>	<b>17 446</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		4 823 274	4 319 151
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>14</b>	<b>4 825 714</b>	<b>4 336 597</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>90 588 607</b>	<b>90 099 489</b>


## Balanse pr. 31.12.22 for Gakorissetta Borettslag

	Note	Balanse pr. 31.12.22	Balanse pr. 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Andelskapital		8 600	8 600
<b>Sum innskudd egenkapital</b>		<b>8 600</b>	<b>8 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		23 828 193	23 828 193
Akkumulert resultat		2 653 042	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>26 481 235</b>	<b>23 828 193</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>26 489 835</b>	<b>23 836 793</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning		5 489 876	5 141 000
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>5 489 876</b>	<b>5 141 000</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Langsiktige lån	11	17 483 224	20 018 383
Borettsinnskudd		40 975 000	40 975 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>58 458 224</b>	<b>60 993 383</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		32 626	8 197
Gjeld til forretningsfører		0	-35
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 400	0
Påløpne renter		110 042	102 700
Annen kortsiktig gjeld		4 603	17 451
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>150 671</b>	<b>128 313</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>64 098 771</b>	<b>66 262 696</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>90 588 607</b>	<b>90 099 489</b>
Pantestillelser	13	58 458 224	60 993 383


Alta 31.12.22

Styret for Gakorissetta Borettslag

  
 Marita Andreassen  
 Styreleder

  
 Hanne Rosenberg  
 Styremedlem

  
 Ove Pedersen  
 Styremedlem

  
 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	60 000	60 000
5340 HONORARER ANDRE STYREMEDLEMMER	30 800	30 800
<b>Sum</b>	<b>90 800</b>	<b>90 800</b>

## Note 3 - Lønnskostnader

	2022	2021
5092 FERIEPENGE AVSETNING	3 400	0
5100 LØNN TIL ANSATTE	24 500	0
<b>Sum</b>	<b>27 900</b>	<b>0</b>

## Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	34 314	121 628
6602 VEDLIKEHOLD VVS	13 419	29 941
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIGE ANLEGG	14 389	14 968
6608 AVSATT TIL VEDLIKEHOLDSFOND	348 876	224 000
6630 EGENANDELER FORS.SKADER	0	20 000
<b>Sum</b>	<b>410 997</b>	<b>410 537</b>

## Note 5 - Kommunale avgifter

	2022	2021
7761 EIENDOMSSKATT	219 095	219 095
7762 VANNAVGIFT	333 324	307 844
7763 KLOAKKAVGIFT (AVLØP)	422 636	384 718
7764 FEIEAVGIFT	58 158	47 515
7765 RENOVASJONSAVGIFT	465 196	444 475
<b>Sum</b>	<b>1 498 409</b>	<b>1 403 647</b>

## Note 6 - Andre driftsutgifter

	2022	2021
7768 Snørydding/strøing	133 649	127 575
7770 BANK- OG BETALINGSGEBYRER	8 833	8 798
7790 DIV.KOSTN.(ikke spesifisert)	15 530	25 140

## Noter 2022 Gakorisletta Borettslag

2022

2021

### Note 6 - Andre driftsutgifter

Sum

158 012

161 513

### Note 7 - Finansinntekter

	2022	2021
8050 RENTEINNEKTER BANKINNSKUDD	35 300	6 500
8059 ANDRE RENTEINNEKTER (morarenter kunder)	2 037	322
<b>Sum</b>	<b>-37 337</b>	<b>-6 822</b>

### Note 8 - Finansutgifter

	2022	2021
8151 RENTER PANTELÅN I HUSBANKEN	288 516	478 414
8190 ANDRE FINANSKOSTNADER	0	74
<b>Sum</b>	<b>288 516</b>	<b>478 488</b>

### Note 9 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 2002-03-04-05

82 199 430

Rehabilitering

**Bokført verdi 31.12**

**82 199 430**

### Note 10 - Tomter

Tomten er kjøpt i 2002-03-04 for kr 3 455 687,-.

### Note 11 - Langsiktig lån

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken
Formål:	Oppføringslån	Oppføringslån	Oppføringslån	Oppføringslån	Oppføringslån
<b>Lånenummer:</b>	<b>16714008</b>	<b>16713717</b>	<b>16713487</b>	<b>16711483 10</b>	<b>16711483 20</b>
Lånetype:	Annuitet	Serie	Serie	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2005	2004	2004	2002	2003
Rentesats:	1.385 %	1.385 %	2.00 %	2.00 %	2.00 %
Betingelser:	Flytende rente fra 01.10.2021	Flytende rente fra 01.10.2021	Fastrente til 01.11.24	Fast rente til 01.11.24	Fastrente til 01.11.24
Beregnet innfridd:	01.10.2030	01.10.2029	01.07.2029	01.08.2027	01.02.2029
Opprinnelig lånebeløp:	11 100 000	12 210 000	7 350 000	11 590 000	5 380 000
Lånesaldo 01.01:	5 827 839	4 884 000	2 940 000	4 275 745	2 090 799
Avdrag i perioden:	618 435	610 500	367 500	677 647	261 077
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>5 209 404</b>	<b>4 273 500</b>	<b>2 572 500</b>	<b>3 598 098</b>	<b>1 829 722</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 021 228	1 221 000	735 000	0	443 527

### Langsiktig lån

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
	22	262 659	5 778 498
	18	194 258	3 496 644
	24	191 522	4 596 528
	22	164 162	3 611 564

### Note 12 - Egenkapital

Sum eiendeler forrige år	90 099 489
Sum gjeld forrige år	-66 262 696
Innskutt egenkapital	8 600
<b>Egenkapital 31.12. forrige år</b>	<b>23 836 793</b>
Årsresultat i år	2 653 042
<b>Sum egenkapital 31.12. i år</b>	<b>26 489 835</b>

### Note 13 - Pantestillelser

Bokført gjeld sikret med pant pr. 31.12	58 458 224
Bokført verdi av eiendom stilt som sikkerhet pr. 31.12	85 762 892

**Note 14 - Disponible midler**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>4 208 283</b>	<b>3 975 363</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 653 042	2 461 607
Tilbakeføring vedlikeholdsavsetning	348 876	224 000
Opptak/avdrag lån	-2 535 159	-2 452 686
<b>B. Årets endringer disponible midler</b>	<b>466 759</b>	<b>232 921</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>4 675 043</b>	<b>4 208 283</b>

Til generalforsamlingen i Gakorisletta Borettslag

Enter Revisjon Finnmark AS

Markveien 57  
Postboks 1206, 9504 Alta  
Telefon: 78 49 40 40

epost: [tm@enter-revisjon.no](mailto:tm@enter-revisjon.no)  
Org. no: 997 397 649 MVA

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gakorisletta Borettslag som viser et overskudd på NOK 2 653 042. 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 avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Alta, 22. februar 2023

**Enter Revisjon Finnmark AS**



Trond Madssen  
Statsautorisert revisor

Gakvrisletta, Bm.

**Eva Nålev**

---

**Fra:** hansenjanne23@gmail.com  
**Sendt:** lørdag 28. januar 2023 10:55  
**Til:** Post Polarlys  
**Emne:** Saker til styret

**Oppfølgingsflagg:** Følg opp  
**Status for flagg:** Flagget

Sak til styret

Settes opp en bom til leiligheter, istedfor kun skilt med innkjøring forbudt da dette ikke fungerer, biler står på tomgang utenfor leilighet og eksos kommer inn soverom.

Trosteveien Sameiet har bom som lett kan skyves opp, og ser ut som ei grei løsning.

--

Janne Lovise Hansen  
Otefaet 11.

**Eva Nålev**

---

**Fra:** Werner Johansen <werner59johansen@outlook.com>  
**Sendt:** mandag 16. januar 2023 19:13  
**Til:** Post Polarlys  
**Emne:** Sak til generalforsamling

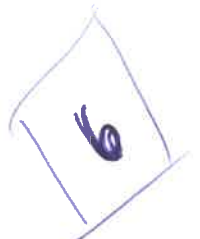
**Oppfølgingsflagg:** Følg opp  
**Status for flagg:** Flagget

Hei

Sendte inn tidligere forslag om å skille blokkene i Oterfaret som eget selskap og vi som bor i Oterfaret og Ulveveien blir eget borettslag. Vil forslaget mitt bli behandlet?

Mvh

Werner Johansen



Galvo n'sletta

**Eva Nålelv**

---

**Fra:** Mika Simu <mikasimu@gmail.com>  
**Sendt:** onsdag 1. februar 2023 09:39  
**Til:** Post Polarlys  
**Emne:** Saker til borettslagets generalforsamling i 2023

**Oppfølgingsflagg:** Følg opp  
**Status for flagg:** Flagget

Hei  
Har noen saker.  
1. Etter parafin tankene ble fjernet ser det ikke ut foran leilighet.  
2. Lyktestolpe foran leilighetene 29 a, b, c og d har ikke hatt lys hvertfall et år, det er gitt beskjed tidligere men ingenting skjer.  
3. Også har våres leilighet problemer med ytterdøra. Ifølge noen naboene mine, har dem samme type problemer. ytterdøra kan ikke justeres mer, ser ut at dørbladet er vridd, resultatet er at utetthet medfører frost på innside av dør i kulde. Det er send mail juni i fjor men har ikke fått svar...

mvh. Mika Simu  
Bjørnemyra 29a

Gahorisletta Btl.

**Eva Nålev**

---

**Fra:** Ole Østerlid <olejohnny197@icloud.com>  
**Sendt:** onsdag 4. januar 2023 15:03  
**Til:** Post Polarlys  
**Emne:** Ytterdør

**Oppfølgingsflagg:** Følg opp  
**Status for flagg:** Flagget

Ytterdør begynner å bli slitt å isolerer veldig dårlig

Styresak,



**Partners Eiendomsmegling Alta AS**  
**v/ Mia Benedicte Lund**

Alta, 16.januar 2024

### **VEDRØRENDE SALG AV OTERFARET 20, GAKORISLETTA BORETTSLAG**

Viser til e-post mottatt 10.januar 2024 (ref: 89-24-0007)

- *Andelseiere er Chris T Endresen, f. 16.10.1985 og Victoria j Endresen, f. 23.08.1993*
- *Tomten tilhørende Gakorisletta borettslag har gnr. 26, bnr. 45.*
- *Gakorisletta borettslag har org. nr. 979 924 534.*
- *Leiligheten har andelsnr. 40*
- *Vi har ikke oversikt over pant i leilighetene. Pantenotering foregår i dag hos Statens Kartverk, tinglysningen.*
- *Gakorisletta borettslag v/ Polarlys Boligbyggelag besitter adkomstokumentene.*
- *Gakorisletta borettslag er medlem av Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Vilkår vedlagt..*
- *Gakorisletta borettslags fellesgjeld er pr 31. desember 2023 kr. 14.963.992,-*
- *Leilighetens andel av borettslaget fellesgjeld er pr dagens dato på kr. 224.811,-*
- *Månedlige felleskostnader er kr. 7.892.- og består av avdrag – kr. 3.174.-, renter – kr. 569.-, TV/internett kr. 99.- og FK – kr. 4.050.-*
  
- *Felleskostnadene dekker følgende:*
  - *Renter og avdrag på borettslagets lån.*
  - *Forsikring av bygninger (ikke innbo og løsøre)  
IF: SP588943.5.1*
  - *Premie til boligsamvirkes fond mot husleietap.*
  - *Godtgjørelse til styret i borettslaget.*
  - *Kommunale avgifter.*
  - *Utvendig drift og vedlikehold.*
  - *Strøm til fellesanlegg (utvendige gatelys, varmekabler på felles vannledninger, motorvarmekontakter)*
  - *Snøbrøyting og sandstrøing.*
  - *Forretningsførerhonorar til Polarlys Boligbyggelag.*
  
- *Polarlys Boligbyggelag har ikke registrert utestående kostnader mot andelseier. Megler oppfordres til å sjekke situasjonen med Polarlys Boligbyggelag når salget er gjennomført slik at alle restanser kan gjøres opp.*

➤ *Låneopplysninger for Gakorissetta borettslag:*

<i>Lånenr.</i>	<i>Lånebeløp</i>	<i>Utbetalt år</i>	<i>Innfries i år</i>	<i>Fradrags-Berettigede Renter i 2022</i>	<i>Effektiv rente i % For 2022</i>	<i>Avdrag som er betalt i 2022</i>	<i>Restgjeld pr. 31.12.2022</i>
<i>16711483 10</i>	<i>11.590.000</i>	<i>2002</i>	<i>2027</i>	<i>Totalt</i>	<i>2,0</i>	<i>677.647</i>	<i>3.598.098</i>
<i>16711483 20</i>	<i>5.380.000</i>	<i>2003</i>	<i>2029</i>		<i>2,0</i>	<i>261.077</i>	<i>1.829.722</i>
<i>16713487</i>	<i>7.350.000</i>	<i>2004</i>	<i>2029</i>	<i>288.516</i>	<i>2,0</i>	<i>367.500</i>	<i>2.572.500</i>
<i>16713717</i>	<i>12.210.000</i>	<i>2004</i>	<i>2029</i>		<i>1,385</i>	<i>610.500</i>	<i>4.273.500</i>
<i>16714008</i>	<i>11.100.000</i>	<i>2005</i>	<i>2030</i>		<i>1,385</i>	<i>618.435</i>	<i>5.209.404</i>

- ✓ *Leilighetens renteinntekter er kr. 560,-, renteutgiftene er kr. 4.466,- og annen formue er kr. 71.882,-. Alle tall hentet fra ligningen for 2022.*
- ✓ *Tomten til Gakorissetta borettslag er eiet av borettslaget.*
- ✓ *Det følger ikke garasje med leiligheten.*
- ✓ *Utp prøving av forkjøpsrett tar inntil 20 dager etter at leiligheten er solgt. Alternativt kan man avklare forkjøpsretten på forhånd, vi vil da ha inntil 7 dager på å avklare forkjøpsretten.*
- ✓ *Følgende gebyrer forlanges:*

*Kr. 2.500,- inkl.mva fra megler til kontonr. 4963.10.00346*

*Kr. 5.995,- inkl.mva i dokumentgebyr ved eierskifte fra selger, til kontonr. 4963.10.00346*

- ✓ *Lagets styreleder er Britt Mari Engelstad, mob.nr. 413 28 627,  
Oterfaret 12, 9512 ALTA.  
E-post: [gakorissettabrl@outlook.com](mailto:gakorissettabrl@outlook.com)*

*Ta gjerne kontakt for ytterligere spørsmål.*

*Med vennlig hilsen  
Polarlys Boligbyggelag*

*Bengt Ivar Svendsen  
Statsautorisert regnskapsfører*

*Vedlegg 1: Kopi av vedtekter og infoskriv for Gakorissetta borettslag*

*Vedlegg 2: Kopi av årsmøteprotokoll, regnskap, budsjett og årsmelding for 2022*

*Vedlegg 3: Vilkår Skadeforsikringsselskapets Borettslagenes Sikringsordning AS*



Alta kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 26/45  
Adresse: Oterfaret 20  
Dato: 11.01.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-35



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

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Oterfaret 20	H0101	26/45	107	4	1	1	Kjøkken

### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ENDRESEN CHRIS-THORE 161085*****	Eiendomsrett 1/2	Oterfaret 20 9512 ALTA	Bosatt
ENDRESEN VICTORIA J N 230893*****	Eiendomsrett 1/2	Oterfaret 20 9512 ALTA	Bosatt

### Vegadresse: Oterfaret 20

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	9512 ALTA	Kirkesogn	11050101 Alta
Grunnkrets	608 Hjemmeluft	Tettsted	8542 Alta
Valgkrets	1 Bossekop		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
17	19911349		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	03.05.2004

### 17: Bygning 19911349: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 03.05.2004

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	107
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	107
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.09.2001	04.01.2002
Igangsettingstillatelse	01.10.2001	04.01.2002
Tatt i bruk	03.05.2004	06.05.2004

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	107	0	107	0	0	0

## Borettslag

Navn	GAKORISLETTA BRL	Org.nr	979924534
Adresse	Postboks 1284, 9505 ALTA	Ant. andeler	86

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	26/45	34629.7	

# Oterfaret 20

Nabolaget Hjemmeluft - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Hjemmeluft	5 min	🚶
Linje 40, 41, 44, 150, 190, 203, 218	0.4 km	
Alta lufthavn	13 min	🚗

## Skoler

Gakori skole (1-7 kl.)	12 min	🚶
292 elever, 26 klasser	0.9 km	
Bossekop skole (1-7 kl.)	4 min	🚗
195 elever, 19 klasser	2.6 km	
Alta ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	🚗
430 elever, 33 klasser	5.5 km	
Sandfallet ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min	🚗
257 elever, 22 klasser	5.7 km	
Alta videregående skole/Àlttà joat...	9 min	🚗
900 elever	5.5 km	



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

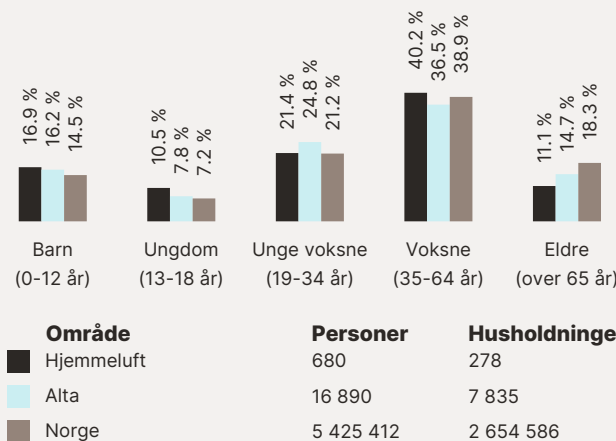


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling




## Barnehager

Oterfaret barnehage (1-5 år)	1 min	🚶
52 barn	0.1 km	
Furuly kulturbarnehage (0-5 år)	13 min	🚶
63 barn	0.9 km	
Tornerose barnehage (1-5 år)	21 min	🚶
46 barn	1.6 km	


## Dagligvare

Coop Extra Gakori	11 min	🚶
Bunnpris & Gourmet Bossekop	23 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.7 km	


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Støynivået  
Lite støynivå 94/100



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 94/100



 Trafikk  
Lite trafikk 90/100

## Sport

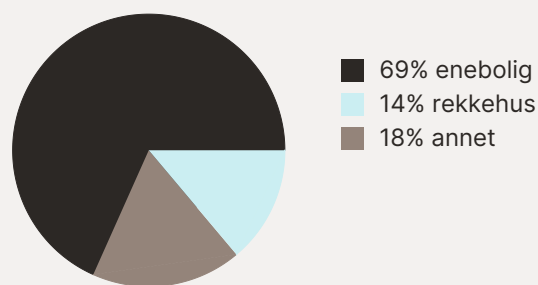
 Gakorimyra ballbane  
Ballspill 2 min   
0.1 km

 Hjemmeluft idrettsanlegg fotballb...  
Fotball 10 min   
0.7 km



 Feel24 Bossekop 20 min 



 Spent Alta, avd. Breverud 25 min 

## Boligmasse

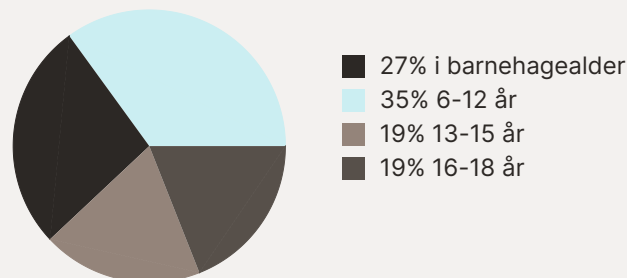


## Varer/Tjenester

 Parksenteret 7 min 

 Boots apotek Alta 25 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



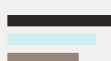
Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

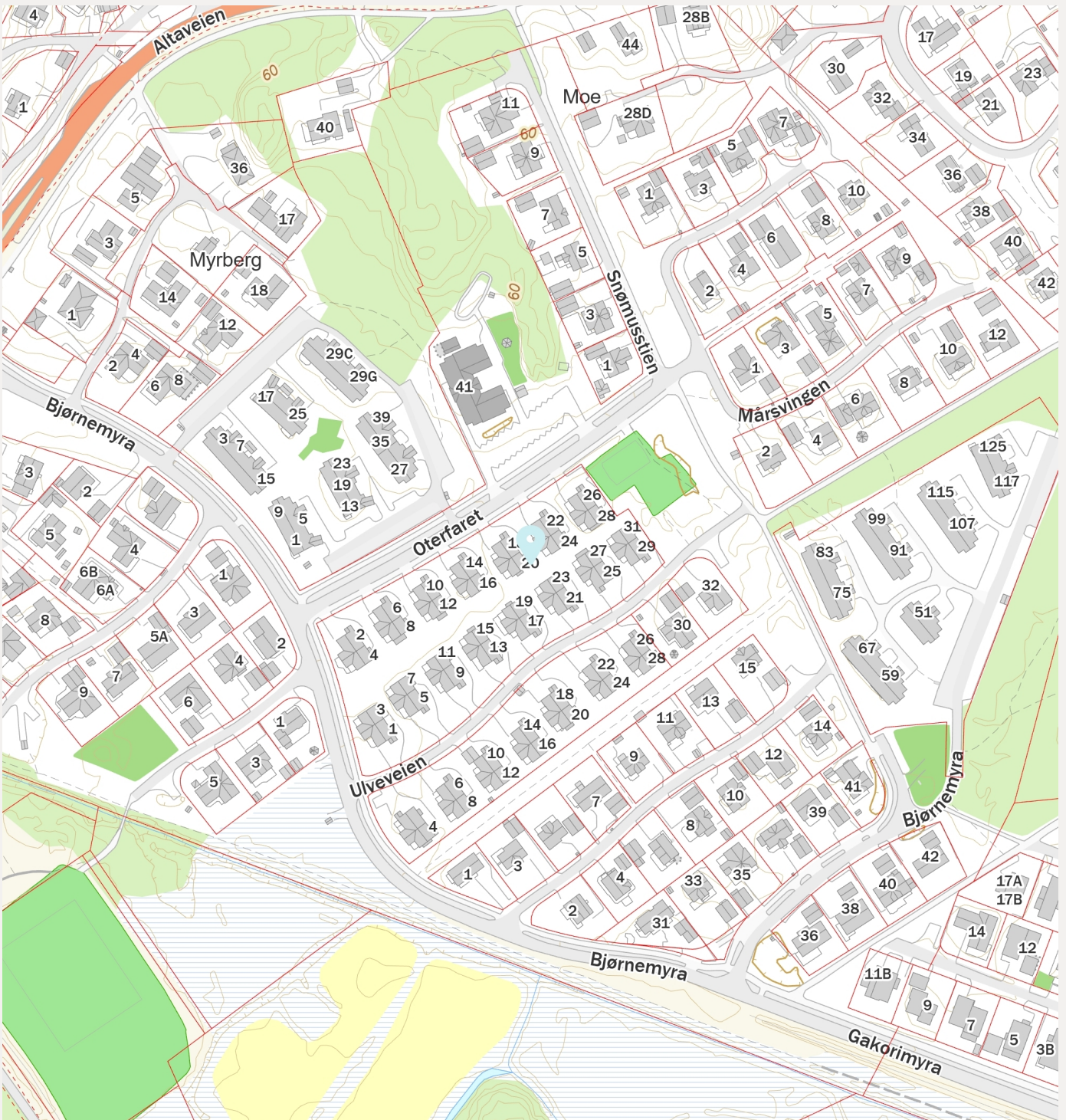
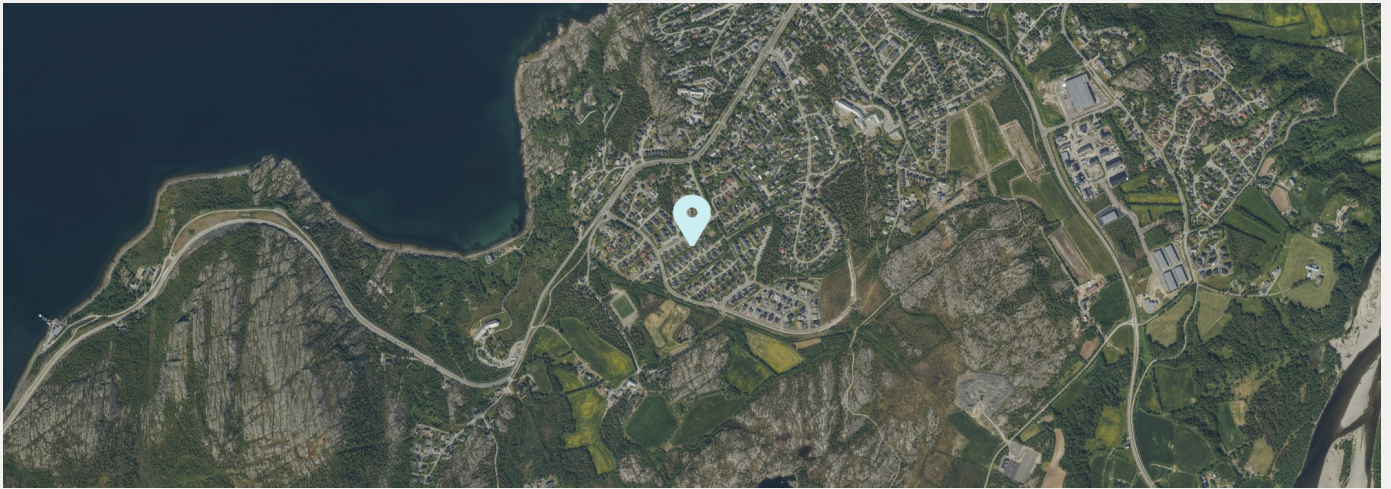


0% 43%

■ Hjemmeluft  
■ Alta  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



<b>Eiendom</b>	5601 26/45		
<b>Utskriftsdato</b>	11.01.2024	<b>Antall datasett</b>	73

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## 10 Berørte datasett

- ❗ FKB-AR5
- ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❗ Marin grense
- ❗ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❗ Tettsteder
- ❗ FKB-Arealbruk
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Reindrift reinbeiteområde
- ❗ Vernskog

## 63 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 50M Belte
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dybdedata
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ✔ Radon
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- ✔ Snøskred - aktsomhetsområder
- ✔ Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Tur- og friluftsruter
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byløypa
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Flomsjoner
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Kjellerfrie soner
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Laksefjorder
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Snøscooterløyper
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

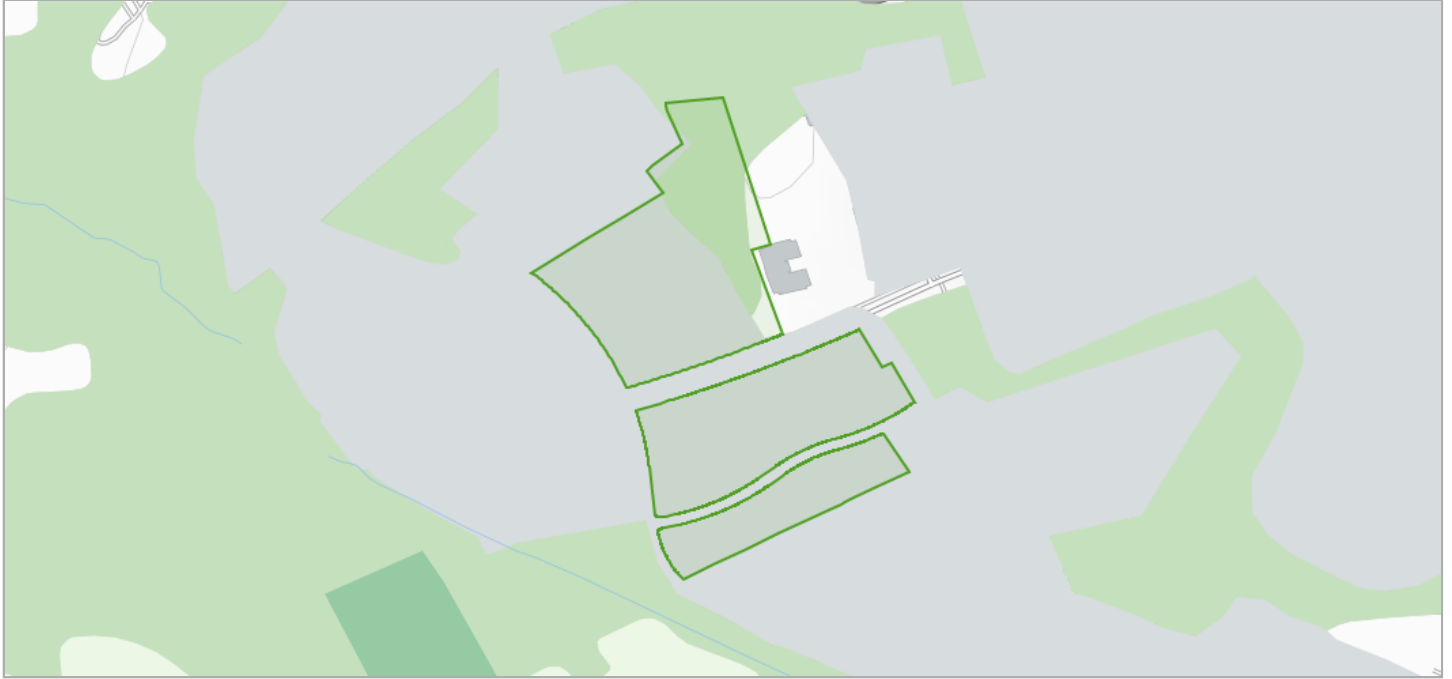
### Tegnforklaring

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb;"></span>	Bebyggelse
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #fff3cd; border: 1px solid #ffeeba;"></span>	Fulldyrka jord
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #fff9c4; border: 1px solid #fff176;"></span>	Innmarksbeite
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb;"></span>	Skog
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #e2e3e5; border: 1px solid #d6d8db;"></span>	Åpen fastmark
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #e0f7fa; border: 1px solid #d1ecf1;"></span>	Hav
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb;"></span>	Samferdsel
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #add8e6 2px, #add8e6 4px); border: 1px solid #add8e6;"></span>	Myr

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	6
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Grunnlendt	Impediment	Barskog	2
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog	1

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

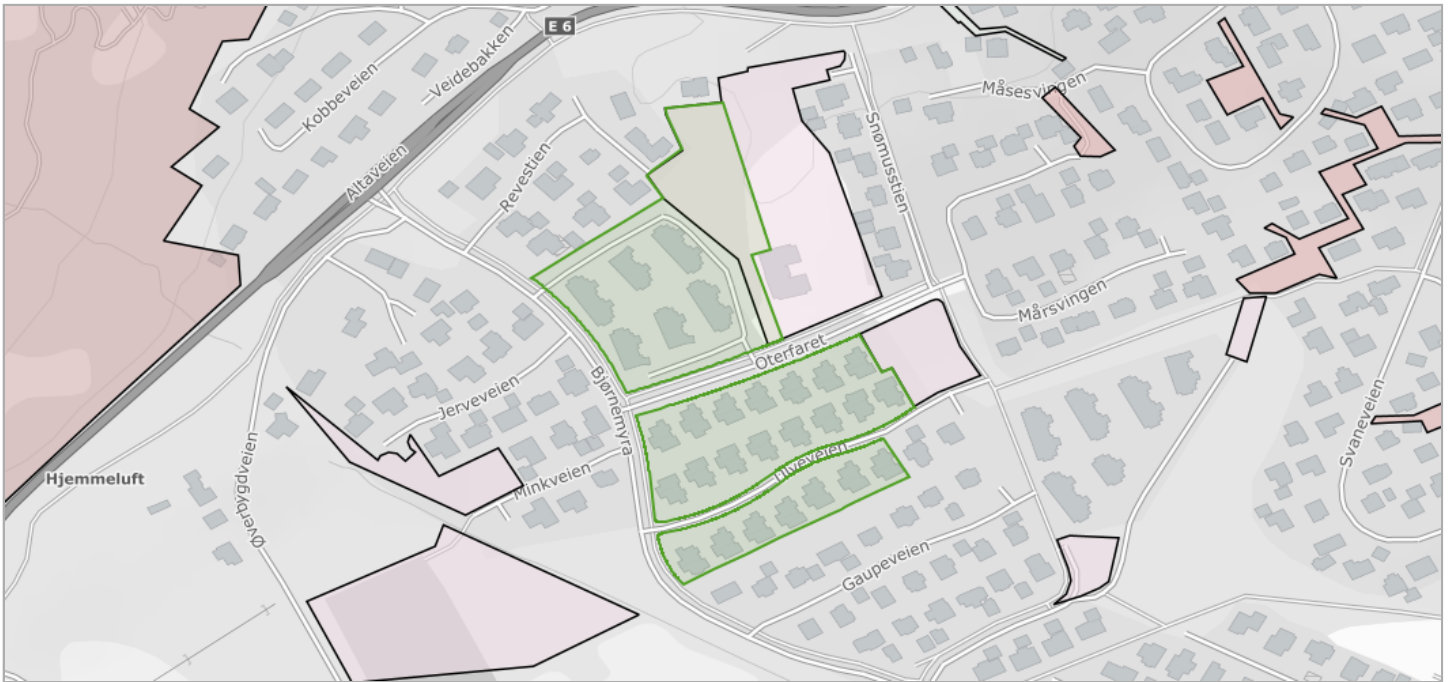
Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykket egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

### Objekter

Objekttype
lekeplass

## Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	10.01.2024
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

### Tegnforklaring

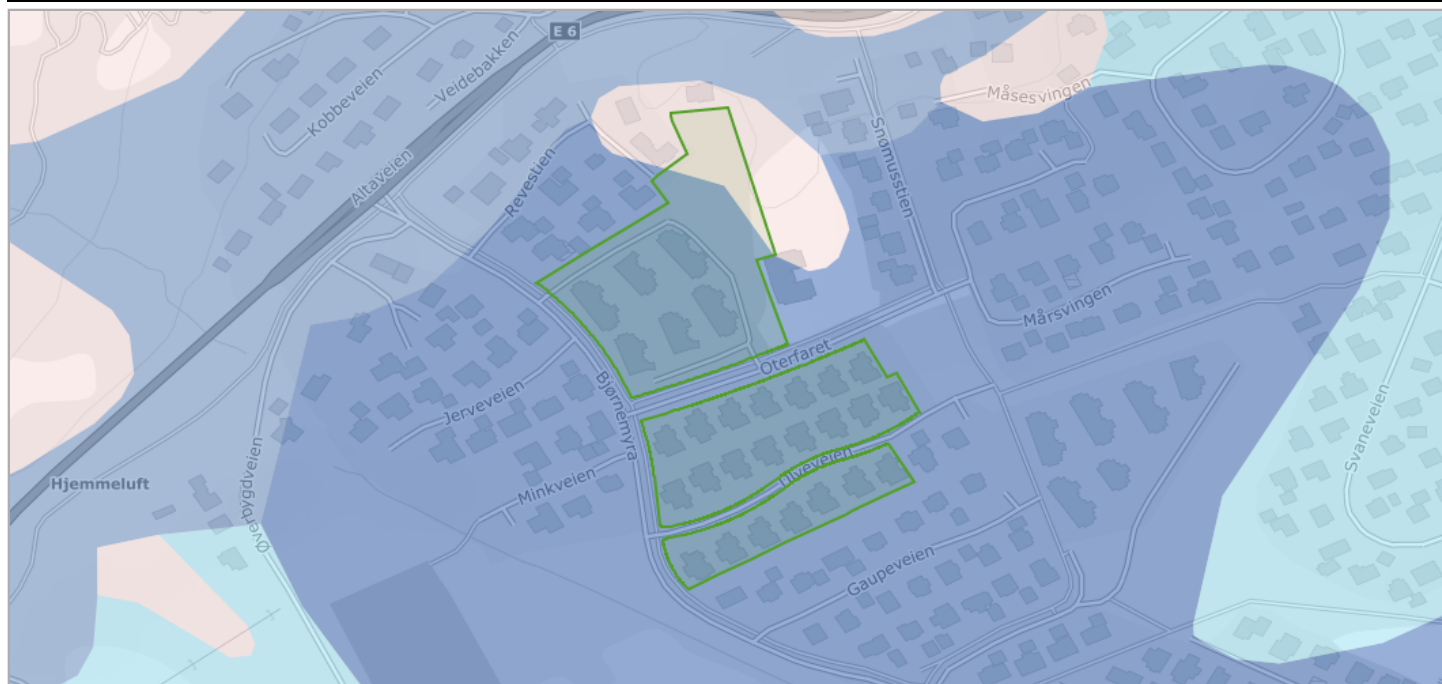
	Kartlagte friluftslivsområder
	Svært viktig friluftslivsområde
	Viktig friluftslivsområde
	Registrert friluftslivsområde
	Ikke verdsatt friluftslivsområde

Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadatas/uuid/91e31bb7-356f-4478-bcba-d5c2de6e91bc>)

### Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Oterfaret barnehage	lekeOgRekreasjonsområde	registrertFriluftslivsområde	<a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00007713">Faktaark (pdf)</a> ( <a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00007713">http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00007713</a> )
Hjemmeluft ballbinge	lekeOgRekreasjonsområde	registrertFriluftslivsområde	<a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00007704">Faktaark (pdf)</a> ( <a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00007704">http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00007704</a> )

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	10.01.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

### Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Hav og fjordavsetning, tykt dekke</li> <li>■ Marin strandavsetning</li> <li>■ Torv og myr</li> <li>■ Bart fjell med tynt torvdekke</li> </ul>

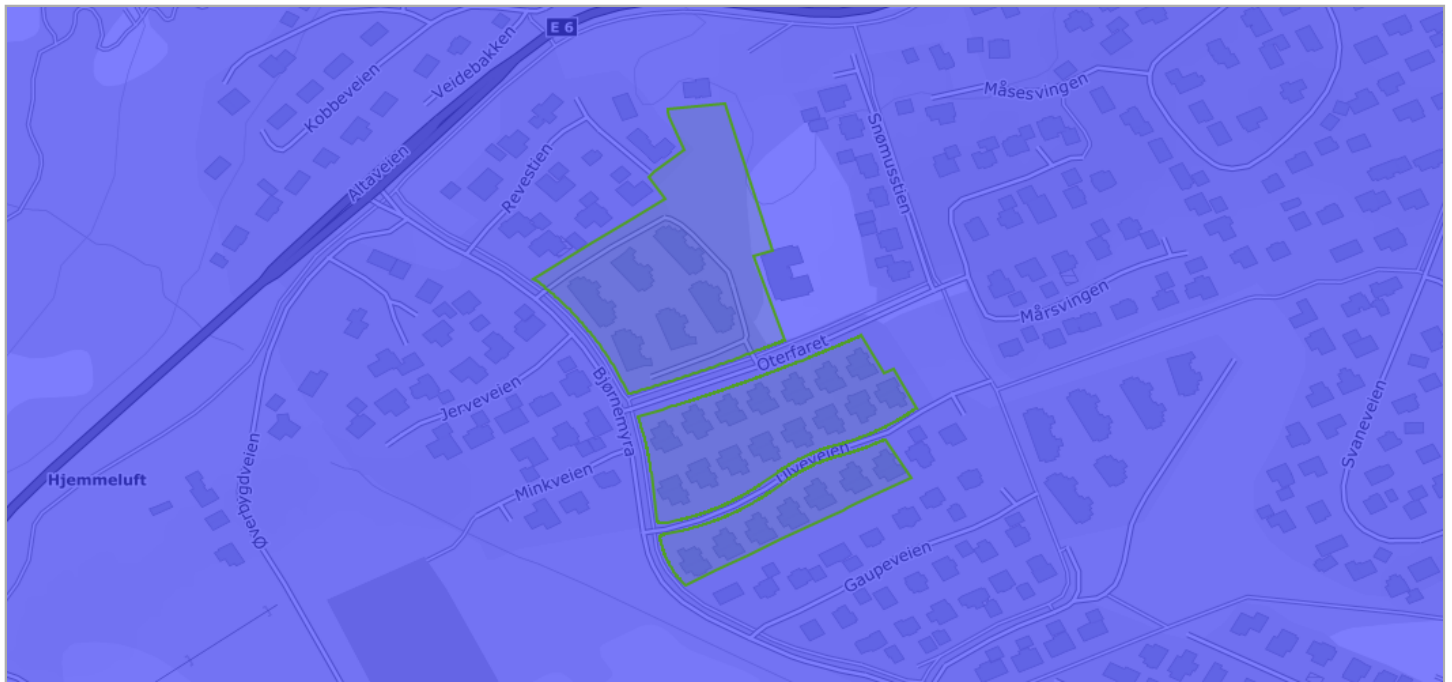
Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/3de4ddf6-d6b8-4398-8222-f5c47791a757>)

### Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

## Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	10.01.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

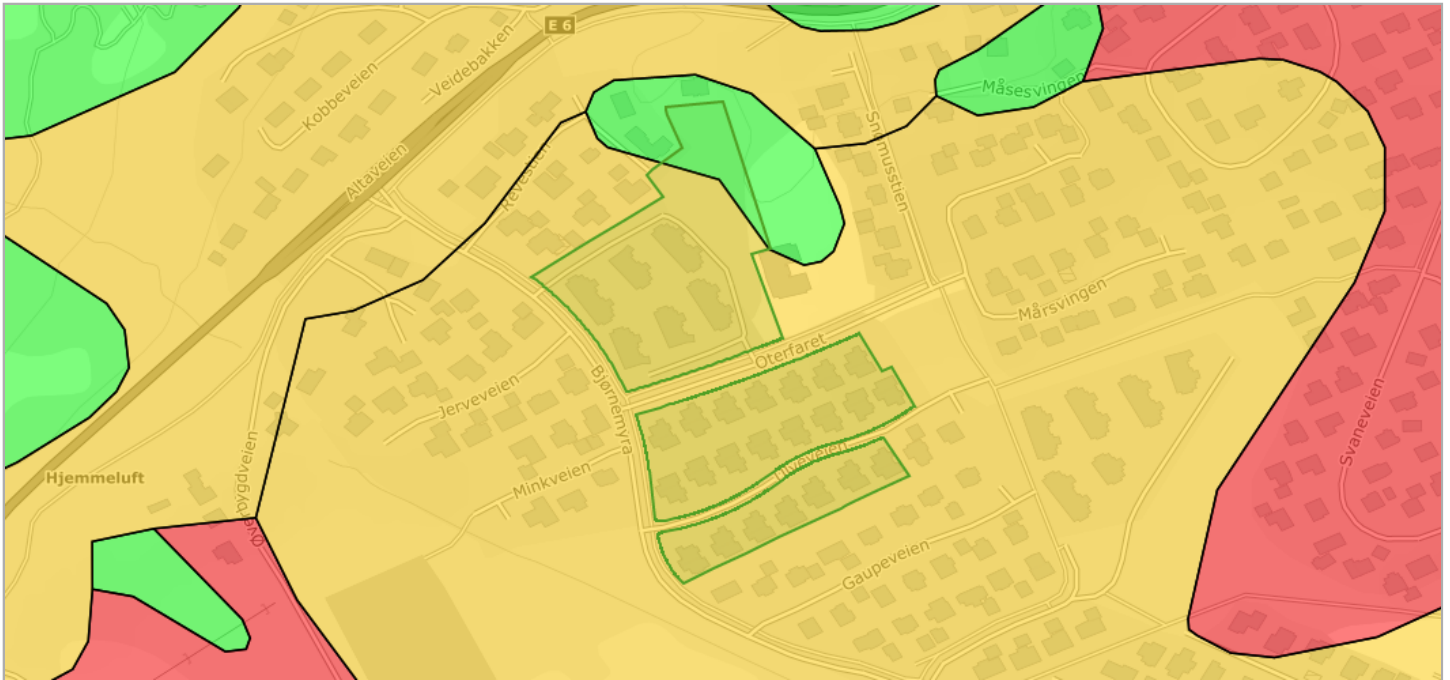
### Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Se detaljer hos [GeoNorge](https://kartkatalog.geonorge.no/metadatas/uuid/cf8ccec7-9505-4d84-94a9-eac9c69971d3) (https://kartkatalog.geonorge.no/metadatas/uuid/cf8ccec7-9505-4d84-94a9-eac9c69971d3)

## Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	10.01.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

### Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
<span style="color: red;">■</span> Svært stor
<span style="color: yellow;">■</span> Stor
<span style="color: green;">■</span> Stort sett fraværende

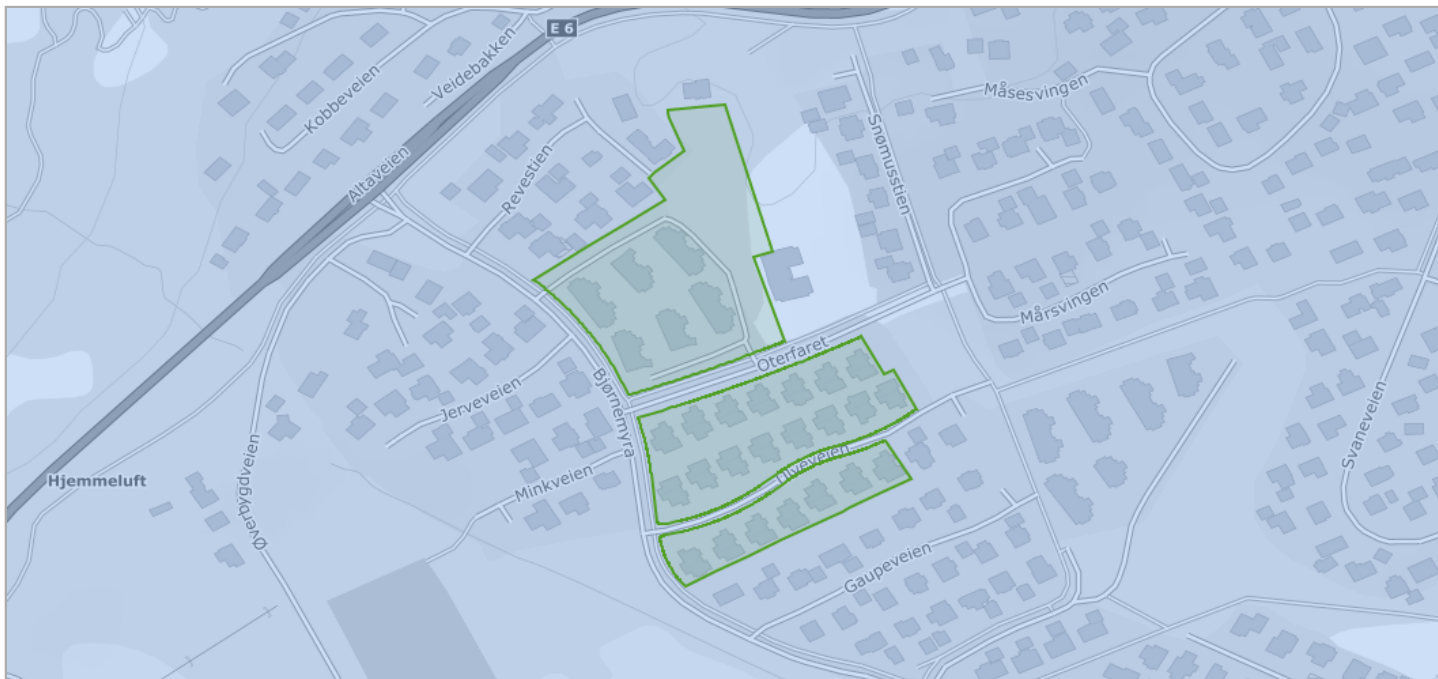
Se detaljer hos [GeoNorge](https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/641a81c2-9354-473b-b8f0-2b1e2ab3930a) (https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/641a81c2-9354-473b-b8f0-2b1e2ab3930a)

### Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stortSettFraværende	Bart fjell
stor	Torv og myr (Organisk materiale)


## Reindrift reinbeitedistrikt

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	10.01.2024
-------	-----------------------	---------	------------



Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/6bfec384-92cf-44d3-863b-0187afa06658>)

### Tegnforklaring

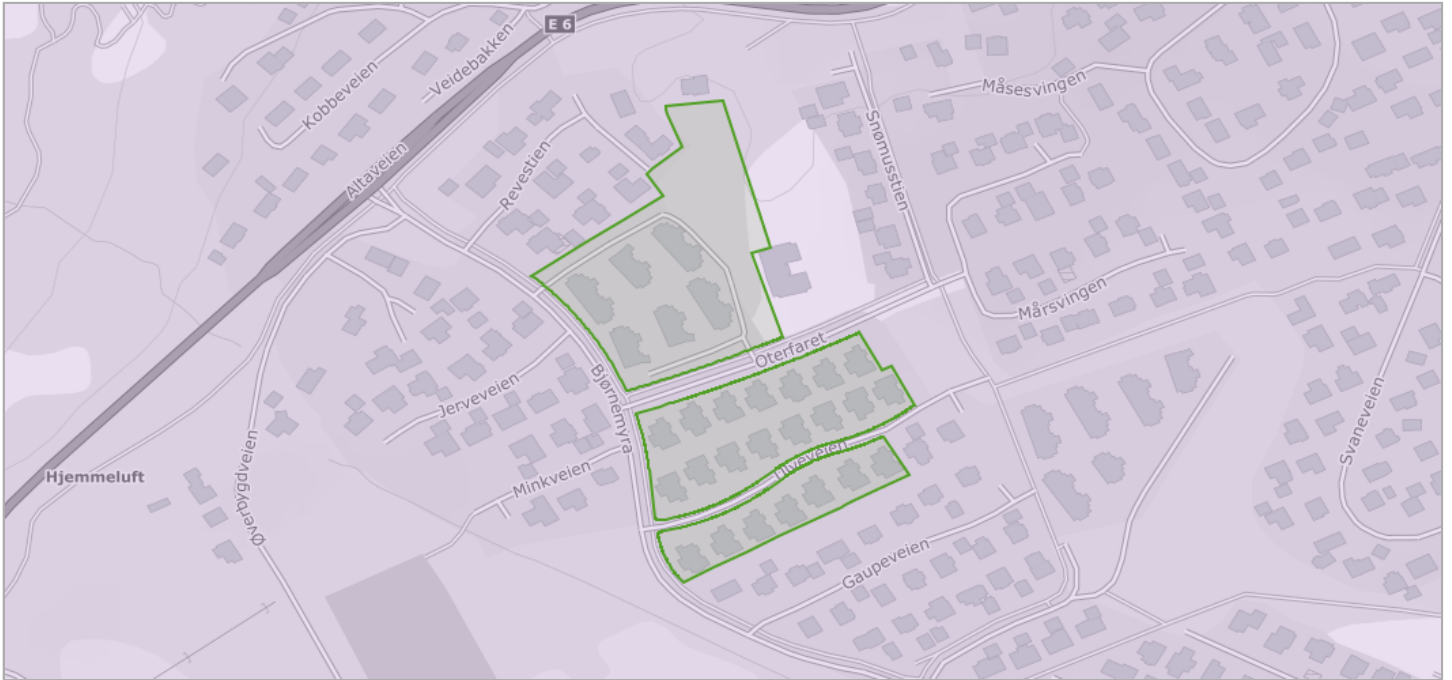
Reinbeitedistrikt
 Reindrift reinbeitedistrikt

### Objekter

<b>Distriktskode</b>
YQB

## Reindrift reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	10.01.2024
-------	-----------------------	---------	------------



Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/d02dc4bd-77d5-4b3b-a316-5a488b6fe811>)

### Tegnforklaring

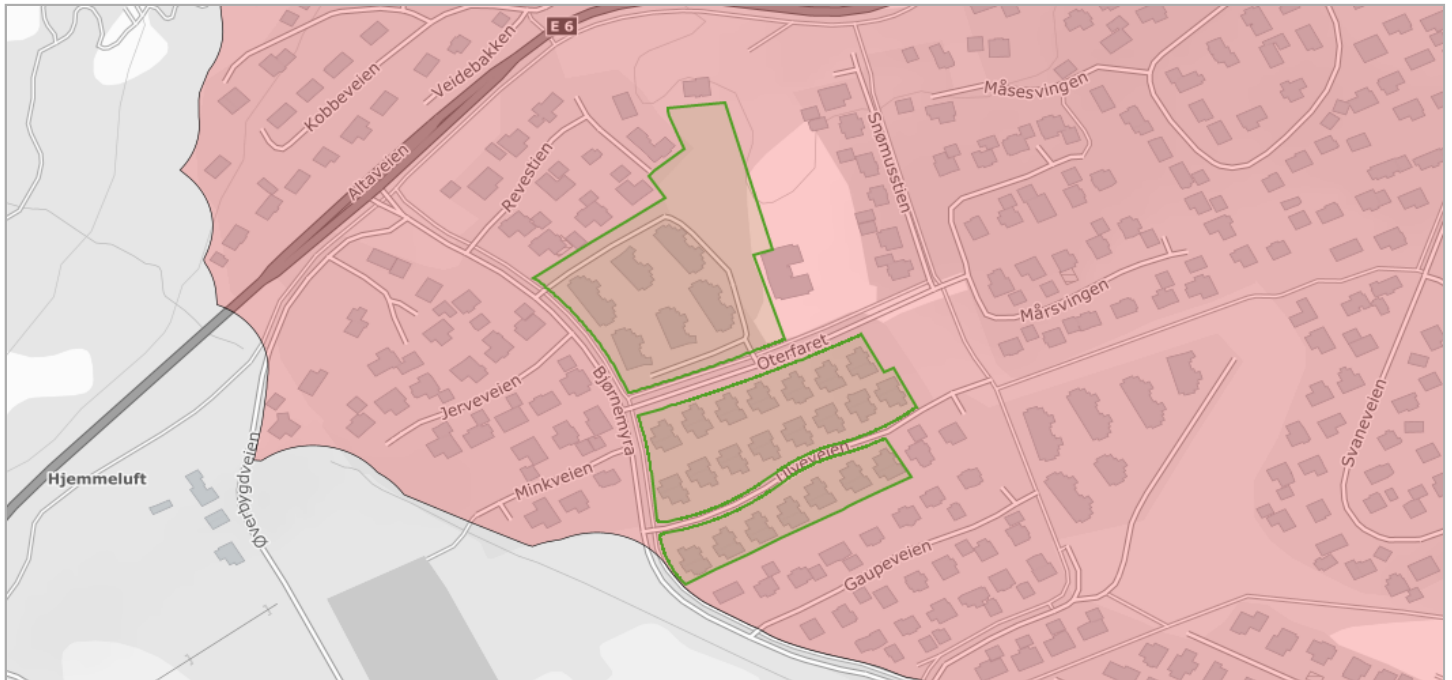
Reindrift reinbeiteområde
Reindrift reinbeiteområde

### Objekter

Områdekode
Y

## Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	10.01.2024
-------	------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

### Tegnforklaring

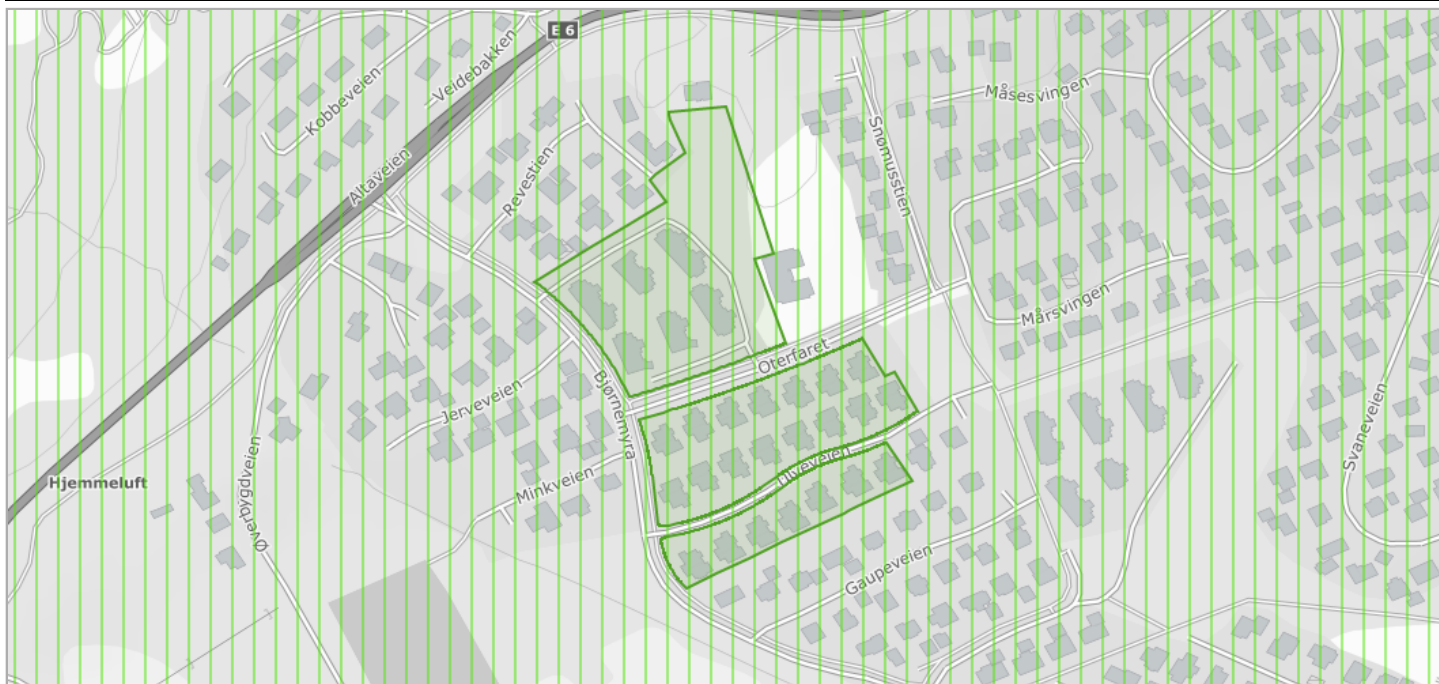
Tettsteder
Tettsteder

Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/d0ae82c4-1f84-4d32-83d0-c9dc640a5744>)

### Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
8542	Alta	15491	9.77110813986

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



**Om datasettet**

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

**Tegnforklaring**

- Vernskog
- Vernskog mot nord

Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/1ee8b824-809a-41f9-8877-01bb717cbd8f>)



## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

<b>Kommunenr.</b>	5601	<b>Gårdsnr.</b>	26	<b>Bruksnr.</b>	45	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Oterfaret 20, 9512 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### 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.

<b>Id</b>	20170001
<b>Navn</b>	Kommuneplanens Arealdel 2021-2040
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.02.2021
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/1287/20170001_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/1287/20170001_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 34 630 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H910_ <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	19980111
<b>Navn</b>	Detaljregulering for Gakorimyrene boligfelt del 1
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	22.03.1999
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/1654/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/1654/Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 4 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Anlegg for lek  <b>Feltnavn</b> GLP</p> <p><b>Delareal</b> 13 325 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse  <b>Feltnavn</b> B3</p> <p><b>Delareal</b> 5 431 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Anlegg for lek  <b>Feltnavn</b> FR1</p> <p><b>Delareal</b> 10 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Gang-/sykkelvei</p> <p><b>Delareal</b> 114 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Turvei</p> <p><b>Delareal</b> 2 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Kjørevei</p> <p><b>Delareal</b> 3 948 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse  <b>Feltnavn</b> B13</p>
<b>Id</b>	20020004
<b>Navn</b>	Gakorimyrene boligfelt - felt B7 ABBL
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	04.03.2003
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/1333/20020004_Planbestemmelser_Gakorisletta%20BRL.pdf">https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/1333/20020004_Planbestemmelser_Gakorisletta%20BRL.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 29 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Gangveg/gangareal/gågate  <b>Feltnavn</b> SGG1</p> <p><b>Delareal</b> 6 449 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Boligbebyggelse  <b>Feltnavn</b> B7</p> <p><b>Delareal</b> 139 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Gatetun  <b>Feltnavn</b> SGT1</p> <p><b>Delareal</b> 17 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Gangveg/gangareal/gågate  <b>Feltnavn</b> SGG2</p> <p><b>Delareal</b> 83 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Gatetun  <b>Feltnavn</b> SGT2</p> <p><b>Delareal</b> 32 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg  <b>Feltnavn</b> BAS6</p>

<b>Delareal</b>	96 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	BG3
<b>Delareal</b>	20 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Blå/grønnstruktur
<b>Feltnavn</b>	BLK2
<b>Delareal</b>	71 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Gatetun
<b>Feltnavn</b>	SGT4
<b>Delareal</b>	1 519 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Kjøreveg
<b>Feltnavn</b>	SKV1
<b>Delareal</b>	153 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Gatetun
<b>Feltnavn</b>	SGT3
<b>Delareal</b>	192 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	BG5
<b>Delareal</b>	78 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Gatetun
<b>Feltnavn</b>	SGT5
<b>Delareal</b>	62 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	SPA5
<b>Delareal</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	SPA6
<b>Delareal</b>	39 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
<b>Feltnavn</b>	BAS1
<b>Delareal</b>	20 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Gangveg/gangareal/gågate
<b>Feltnavn</b>	SGG4
<b>Delareal</b>	144 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	BG6
<b>Delareal</b>	52 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	SPA2
<b>Delareal</b>	39 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
<b>Feltnavn</b>	BAS7
<b>Delareal</b>	300 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Blå/grønnstruktur
<b>Feltnavn</b>	BLK3
<b>Delareal</b>	144 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	BG7

<b>Delareal</b>	58 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Gangveg/gangareal/gågate
<b>Feltnavn</b>	SGG3
<b>Delareal</b>	52 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	SPA8
<b>Delareal</b>	25 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	SPA9
<b>Delareal</b>	51 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
<b>Feltnavn</b>	BAS4
<b>Delareal</b>	8 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Energianlegg
<b>Feltnavn</b>	BE1
<b>Delareal</b>	30 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
<b>Feltnavn</b>	BAS3
<b>Delareal</b>	38 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	SPA4
<b>Delareal</b>	96 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	BG4
<b>Delareal</b>	144 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	BG2
<b>Delareal</b>	33 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Gangveg/gangareal/gågate
<b>Feltnavn</b>	SGG5
<b>Delareal</b>	30 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
<b>Feltnavn</b>	BAS5
<b>Delareal</b>	30 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
<b>Feltnavn</b>	BAS2
<b>Delareal</b>	50 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	SPA3
<b>Delareal</b>	50 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	SPA1
<b>Delareal</b>	103 m <sup>2</sup>
<b>RPHensynsonenavn</b>	H370_1
<b>Faresone</b>	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
<b>Delareal</b>	125 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	SPA7

---

**Delareal** 18 m<sup>2</sup>  
**Formål** Gangveg/gangareal/gågate  
**Feltnavn** SGG6

---

**Delareal** 655 m<sup>2</sup>  
**Formål** Blå/grønnstruktur  
**Feltnavn** BLK1

---

**Delareal** 96 m<sup>2</sup>  
**Formål** Gatetun  
**Feltnavn** SGT6

---

**Delareal** 192 m<sup>2</sup>  
**Formål** Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse  
**Feltnavn** BG1

---

**Delareal** 235 m<sup>2</sup>  
**Formål** Lekeplass  
**Feltnavn** BLK1



Alta kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 26/45  
Adresse: Oterfaret 20  
Dato: 11.01.2024  
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.

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 borettil 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.

- - -

# Vedlegg til situasjonskart for bygge- og delingsaker

Tegnforklaring iht. Miljøverndepartementets veileder for kommuneplanens arealdel og reguleringsplan

## Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL 1985)

<b>Byggeområder (PBL 1985 § 25,1.ledd nr.1)</b>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Forretningsområde
	Område for industri
	Fritidsbebyggelse
	Offentlig bebyggelse
<b>Landbruksområder (PBL 1985 § 25,1.ledd nr.2)</b>	
	Landbruksområder
<b>Offentlige trafikkområder (PBL 1985 § 25,1.ledd nr.3)</b>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
<b>Frrområder (PBL 1985 § 25,1.ledd nr.4)</b>	
	Park/Turvei
	Frrområde
	Badeområde
<b>Fareområder (PBL 1985 § 25,1.ledd nr.5)</b>	
	Høgspenningsanlegg/flomområde/rasfare
<b>Spesialområder (PBL 1985 § 25,1.ledd nr.6)</b>	
	Privat veg
	Parkbelte
	Friluftsområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Kommunalteknisk anlegg
	Frisiktsone
	Restriksjonsområde rundt flyplass
	Nedslagsfelt for drikkevann
	Naturvernomsråde (på land)
	Klimavernsone
	Bevaringsområde
	Steinbrudd
	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Særskilte anlegg
<b>Fellesområder (PBL 1985 § 25,1.ledd nr.7)</b>	
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer
<b>Kombinerte formål (PBL 1985 § 25,2.ledd)</b>	
	Bolig/Forretning
	Bolig/Offentlig/institusjon
	Forretning/Industri
	Forretning/Offentlig
<b>LINJER OG PUNKT</b>	
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde

## Reguleringsplan (PBL 2008)

<b>Begyggelse og anlegg (PBL 2008 §12-5 NR.1)</b>	
	Bebyggelse og anlegg
	Bolig- og blokkbebyggelse, garaseanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Sentrumsformål
	Kjøpesenter
	Forretninger
	Offentlig eller privat tjenesteyting
	Fritid- og turistformål
	Råstoffutvinning
	Næringsbebyggelse / Annen næring
	Kontor / Hotell / Bevertning
	Industri / Lager / Bensinstasjon / Vegserviceanlegg
	Idrett / Nærmiljøanlegg
	Idrettsstadion
	Golfbane
	Andre typer bebyggelse og anlegg
	Uteoppholdsareal
	Grav- og urnelund / Krematorium
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning
	Bolig/forretning/kontor
	Bolig/tjenesteyting
	Bolig/kontor
	Forretning/kontor
	Forretning/kontor/industri
	Forretning/industri
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Forretning/tjenesteyting
	Næring/tjenesteyting
	Kontor/lager
	Industri/lager
	Kontor/industri
	Kontor/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre formål
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 §12-5 NR.2)</b>	
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Veg
	Fortau / Torg / Gang- og sykkelveg
	Gatetun
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Bane (eks.: Stasjons-/terminalbygg)
	Annen banegrund - grøntareal
	Lufthavn
	Havn / Kai
	Kollektivnett
	Parkering
	Trase for teknisk infrastruktur
	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer

<b>Grønnstruktur (PBL 2008 §12-5 NR.3)</b>	
	Grønnstruktur
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Kombinerte grønnstrukturformål med andre hovedformål
<b>Forsvaret (PBL 2008 §12-5 NR.4)</b>	
	Forsvaret
	Kombinerte militærformål
	Angitt militært formål/andre hovedformål
<b>LNFR (PBL 2008 §12-5 NR.5)</b>	
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål / Skogbruk
	Seterområde / Gartneri / Pelsdyr
	Natur-/Friluft-/Reindrift
	Spredt bolig- og fritidsbebyggelse
	Spredt næringsbebyggelse
	Naturvern
	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
<b>Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL 2008 §12-5 NR.6)</b>	
	Bruk, vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Ferdseil, Farled, Skipsled, Havneområde i sjø, småbåthavn
	Fiske
	Fiskebruk
	Kaste- og lassettingplasser / oppvekstområde for yngel
	Akvakultur
	Drikkevann
	Naturområde, Friluftsområde
	Idrett/vannsport
	Badeområde
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag
	Angitt formål i sjø og vassdrag/andre angitte hovedformål
<b>Hensynsoner (PBL 2008 §12-6)</b>	
	Faresone
	Sikringsone
	Støysone - Rød, gul og grønn sone iht. T-1442
	Infrastruktursone
	Gjennomføringsone
	Angitthensynsone
	Båndlegging
	Videreføring av reguleringsplan / Detaljeringsone
<b>Bestemmelseområder (PBL 2008 §12-7)</b>	
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
<b>Juridiske linjer og punkt PBL 2008</b>	
	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitthensynsgrense
	Gjennomføringgrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense

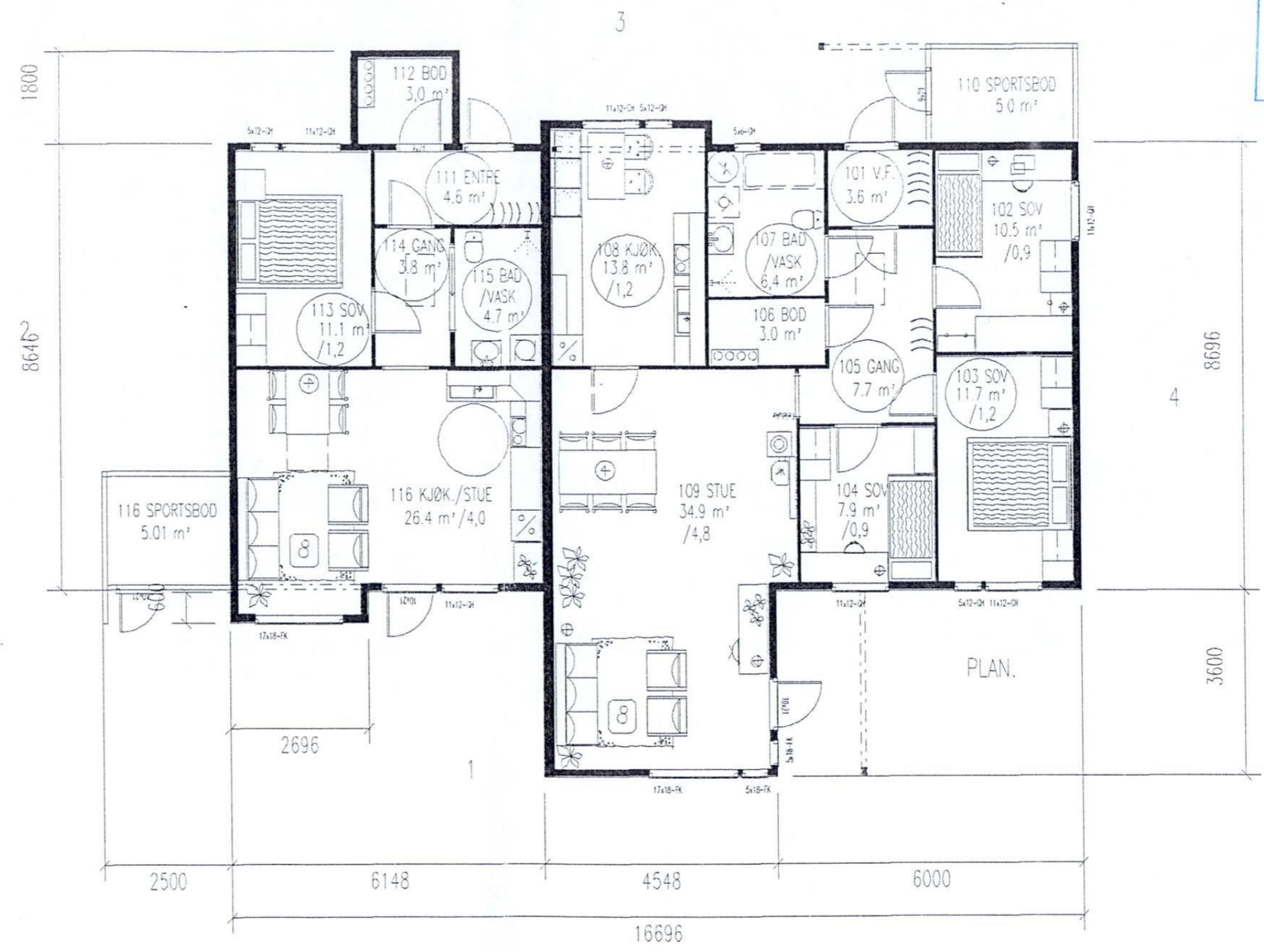
## Kommuneplan (PBL 2008)

<b>Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 §11-7 NR.1)</b>		
Nåværende Framtidig		
		Bebyggelse og anlegg
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Kjøpesenter
		Forretning
		Tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse
		Uteoppholdsareal
		Grav og urnelund
		Kombinert bebyggelse
<b>Samf.anlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 §11-7 NR.2)</b>		
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Veg
		Bane
		Lufthavn
		Havn
		Hovednett for sykkel
		Kollektivnett
		Kollektivknutepunkt
		Parkering
		Trase for teknisk infrastruktur
		Komb. samf.anlegg og teknisk infrastruktur

<b>Grønnstruktur (PBL 2008 §11-7 NR.3)</b>		
Nåværende Framtidig		
		Grønnstruktur
		Naturområde
		Turdrag
		Frrområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål
<b>Forsvaret (PBL 2008 §11-7 NR.4)</b>		
		Ulike typer militære formål
		Kombinerte militære formål
<b>LNFR (PBL 2008 §11-7 NR.5)</b>		
		LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids- og næringsbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse
<b>Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL 2008 §11-7 NR.6)</b>		
		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Ferdseil, Farleder, småbåthavn
		Fiske
		Akvakultur
		Drikkevann
		Naturområde vann / Friluftsområde
		Kombinerte formål sjø og vassdrag

<b>Felles for PBL 1985 og 2008</b>	
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Tunnelåpning
<b>Hensynsoner (PBL 2008 §11-8)</b>	
Nåværende Framtidig	
	Faresone
	Sikringsone, Støysone
	Angitthensynsone
	Infrastruktursone
	Gjennomføringsone
	Båndlegging - Generalisert
	Detaljeringsone
<b>Linje- og punktsymboler(PBL 2008)</b>	
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Faresone-,sikringsone,-støysonegrense
	Hensynsone,-infrastrukturu,-gjennomføringsgrense
	Båndlegging,-detaljeringsgrense

MOTTATT  
17 SEPT. 2001  
ALTA KOMMUNE  
PLAN- OG UTVIKLING



LEILA 4-ROMS.  
BRA 107m' BA 105m' BRA-K 102m'

LEIL.B 2-ROMS.  
BRA 60m' BA 58m' BRA-K 55m'



Forhandler: FINNMARK MUR OG PUSS

PLAN 4-ROMSBOLIG m/BILEILIGHET  
GAKORIMYRENE FELT B3

DATO: 13.09.01. TOVE  
SIGN: GRETHE SETVEIT  
MÅL: 1:100

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Unikus as, arkitekt og byggt teknisk konsulent  
Trålveien 40, 8013 Bodø, tlf. 75 56 33 00

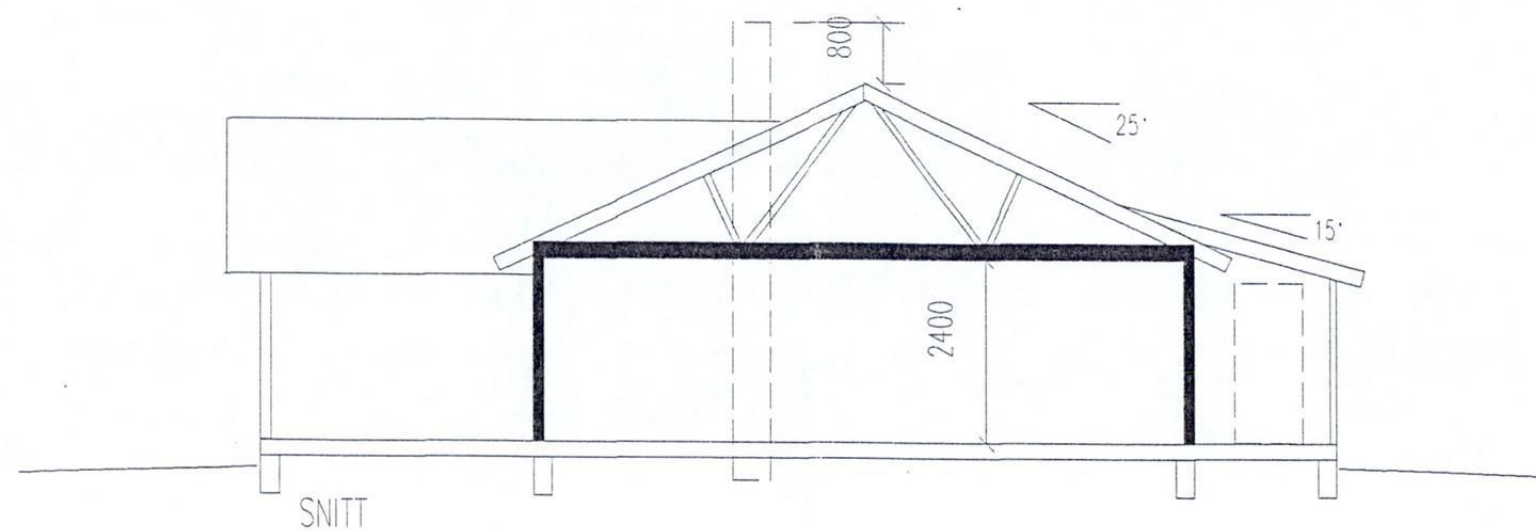
Prosj.nr.  
01874

Tegn.nr.  
09.01-

MOTTATT

17 SEPT, 2001

ALTA KOMMUNE  
PLAN- OG UTVIKLING



Forhandler: FINNMARK MUR OG PUSS

SNITT 4-ROMSBOLIG m/BILEILIGHET  
GAKORIMYRENE FELT B3

DATO: 13.09.01 TOVE

SIGN: GRETHE SÆTVEIT

MÅL: 1:100

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes  
ved foretagender som rettighetshaver ikke  
medvirker i.

Unikus as, arkitekt og byggteknisk konsulent  
Trålveien 40, 8013 Bodø, tlf. 75 56 33 00

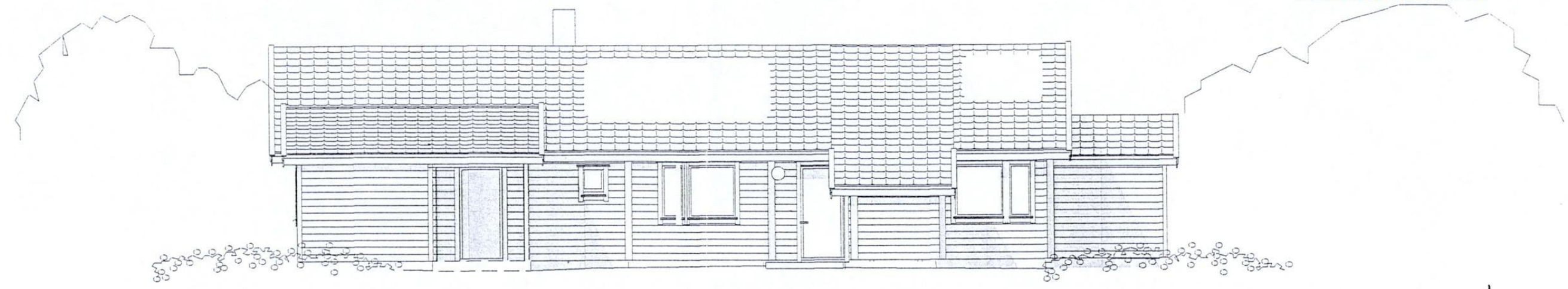
Prosj.nr.

01874

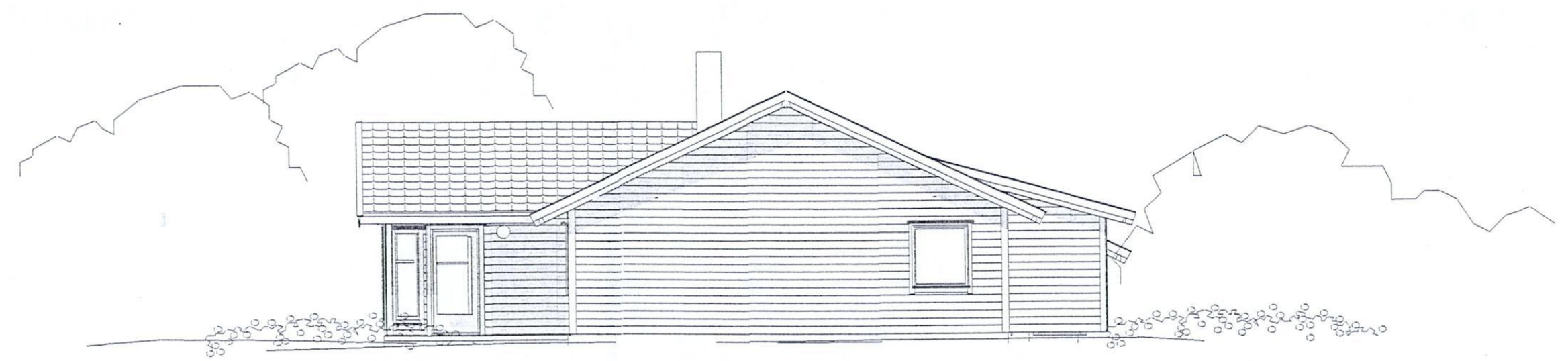
Tegn.nr.

09.02-

17 SEPT. 2001  
ALTA KOMMUNE  
PLAN- OG UTVIKLING



FASADE 3



FASADE 4



Forhandler: FINNMARK MUR OG PUSS

FASADE 4-ROMSBOLIG m/BILEILIGHET  
GAKORIMYRENE FELT B3

DATO: REV.13.09.01 TOVE  
SIGN: GRETHE SÆTVEIT  
MÅL: 1:100

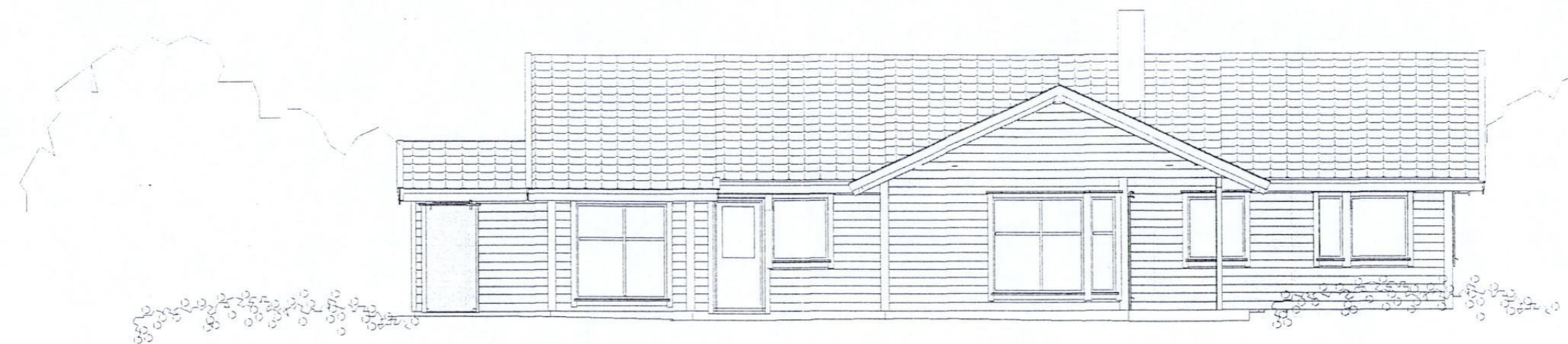
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Unikus as, arkitekt og byggteknisk konsulent  
Trålveien 40, 8013 Bodø, tlf. 75 56 33 00

Prosj.nr.  
01874

Tegn.nr.  
09.04-

MOTTATT  
 17 SEPT. 2001  
 ALTA KOMMUNE  
 PLAN- OG UTVIKLING



FASAFDE 1



FASAFDE 2



Forhandler: FINNMARK MUR OG PUSS

FASAFDE 4-ROMSBOLIG m/BILEILIGHET  
 GAKORIMYRENE FELT B3

DATO: 13.09.01.TOVE  
 SIGN: GRETHE SÆTVEIT  
 MÅL: 1:100

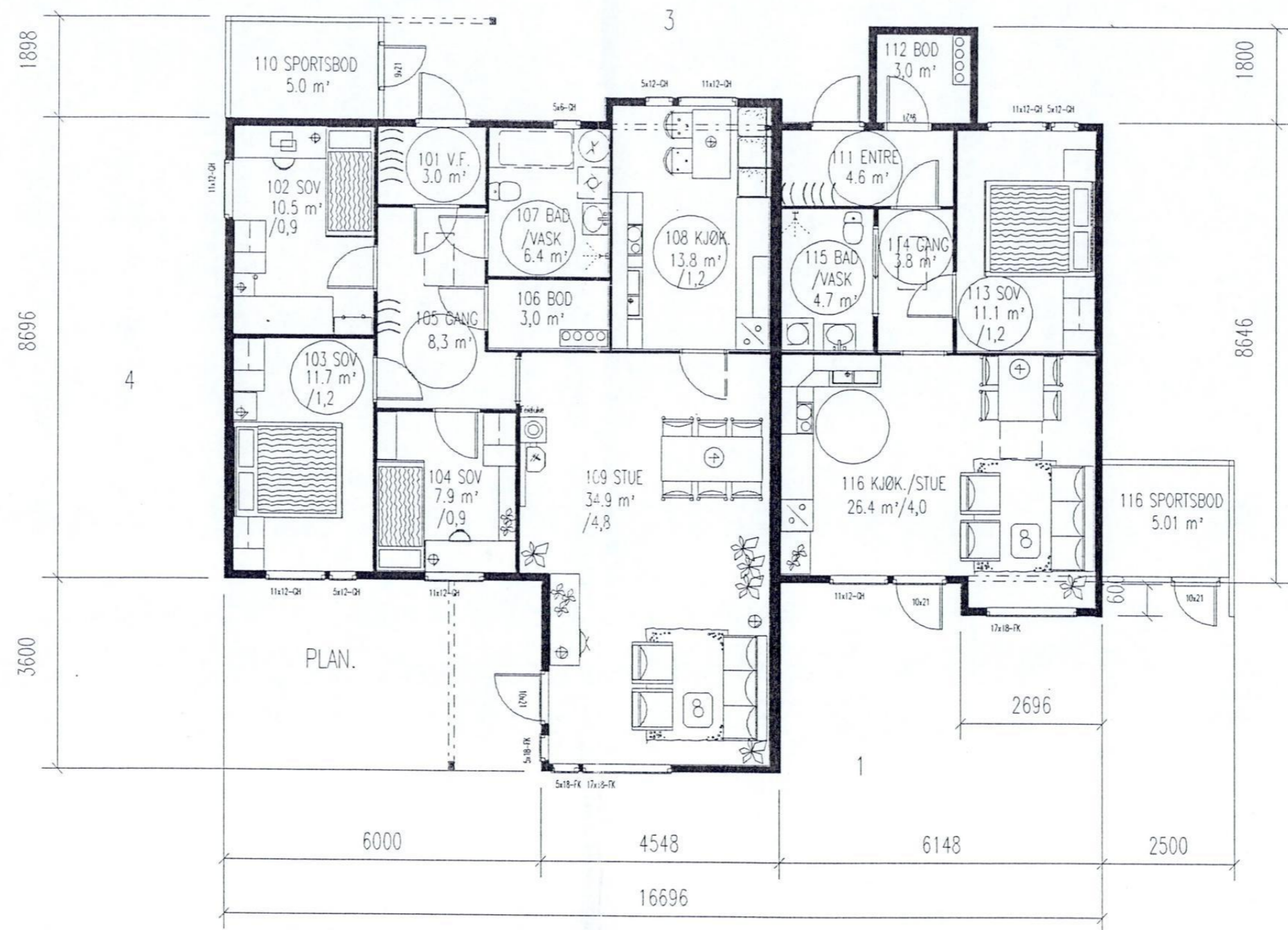
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Unikus as, arkitekt og byggeteknisk konsulent  
 Trälveien 40, 8013 Bodø, tlf. 75 56 33 00

Prosj.nr.  
 01874

Tegn.nr.  
 0903-

MOTTATT  
17 SEPT. 2001  
ALTA KOMMUNE  
PLAN- OG UTVIKLING



LEILA 4-ROMS.  
BRA 107m<sup>2</sup> BA 105m<sup>2</sup> BRA-K 102m<sup>2</sup>

LEIL.B 2-ROMS.  
BRA 60m<sup>2</sup> BA 58m<sup>2</sup> BRA-K 55m<sup>2</sup>



Forhandler: FINNMARK MUR OG PUSS

PLAN 4-ROMSBOLIG m/BILEILIGHET  
GAKORIMYRENE FELT B3

DATO: 12.09.01 TOVE  
SIGN: GRETHE SÆVEIT  
MÅL: 1:100

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Unikus as, arkitekt og byggt teknisk konsulent  
Trålveien 40, 8013 Bodø, tlf. 75 56 33 00

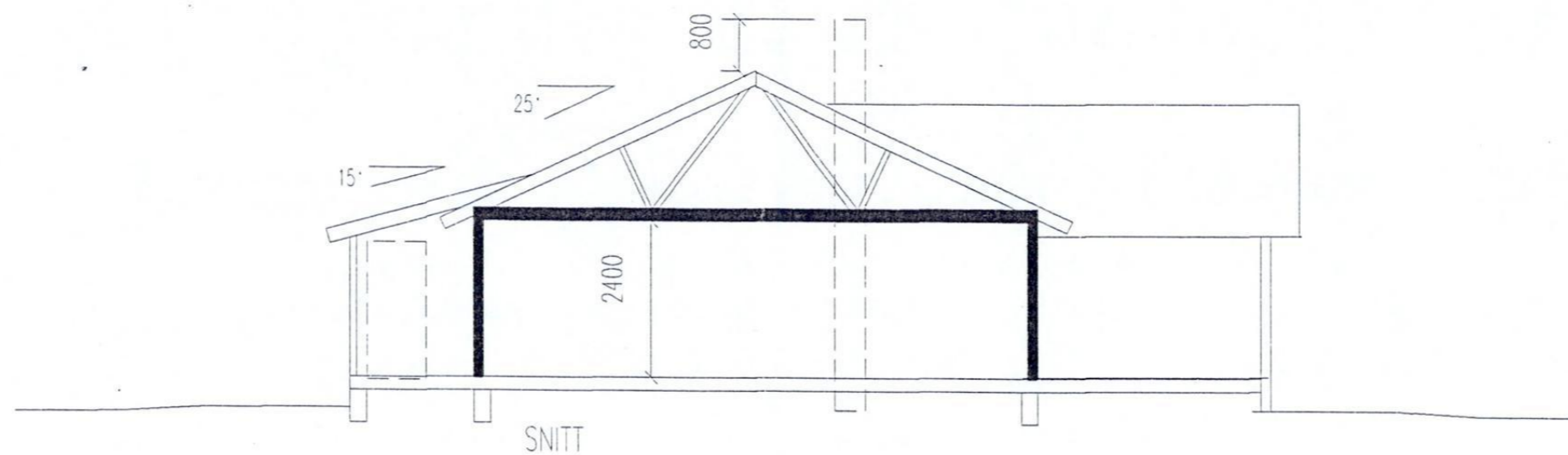
Prosj.nr.  
01874

Tegn.nr.  
09.01

MOTTATT

17 SEPT. 2001

ALTA KOMMUNE  
PLAN- OG UTVIKLING



Forhandler: FINNMARK MUR OG PUSS

SNITT 4-ROMSBOLIG m/BILEILIGHET  
GAKORIMYRENE FELT B3

DATO: 12.09.01 TOVE

SIGN: GRETHE SÆTVEIT

MÅL: 1:100

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes  
ved foretagender som rettighetshaver ikke  
medvirker i.

Unikus as, arkitekt og byggteknisk konsulent  
Trålveien 40, 8013 Bodø, tlf. 75 56 33 00

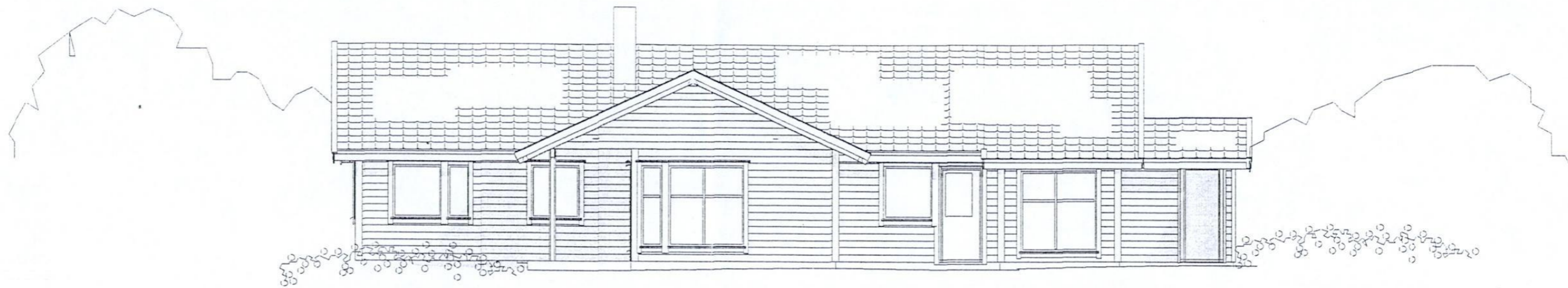
Prosj.nr.

01874

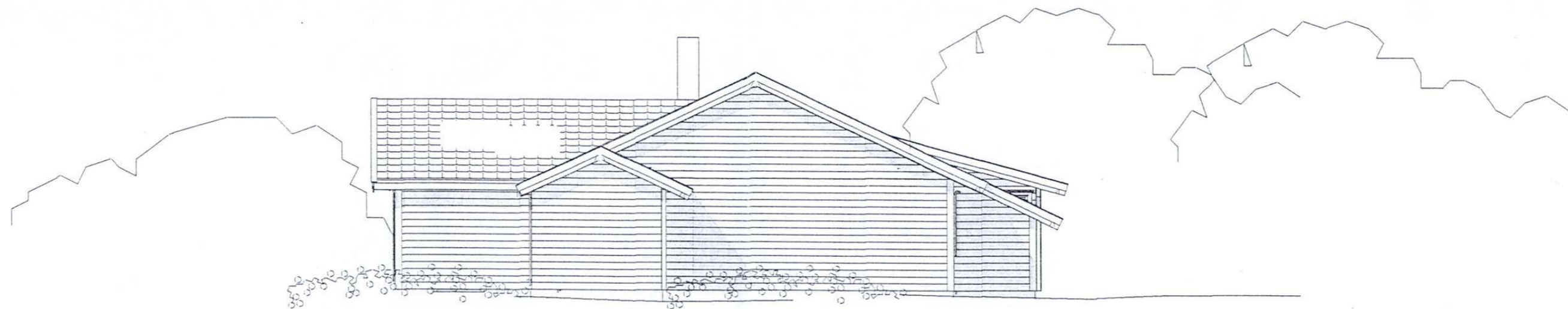
Tegn.nr.

09.02

MOTTATT  
 17 SEPT. 2001  
 ALTA KOMMUNE  
 PLAN- OG UTVIKLING



FASAFDE 1



FASAFDE 2



Forhandler: FINNMARK MUR OG PUSS

FASADE 4-ROMSBOLIG m/BILEILIGHET  
 GAKORIMYRENE FELT B3

DATO: 12.09.01 TOVE  
 SIGN: GRETHE SÆTVEIT  
 MÅL: 1:100

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes  
 ved foretagender som rettighetshaver ikke  
 medvirker i.

Unikus as, arkitekt og byggeteknisk konsulent  
 Trålveien 40, 8013 Bodø, tlf. 75 56 33 00

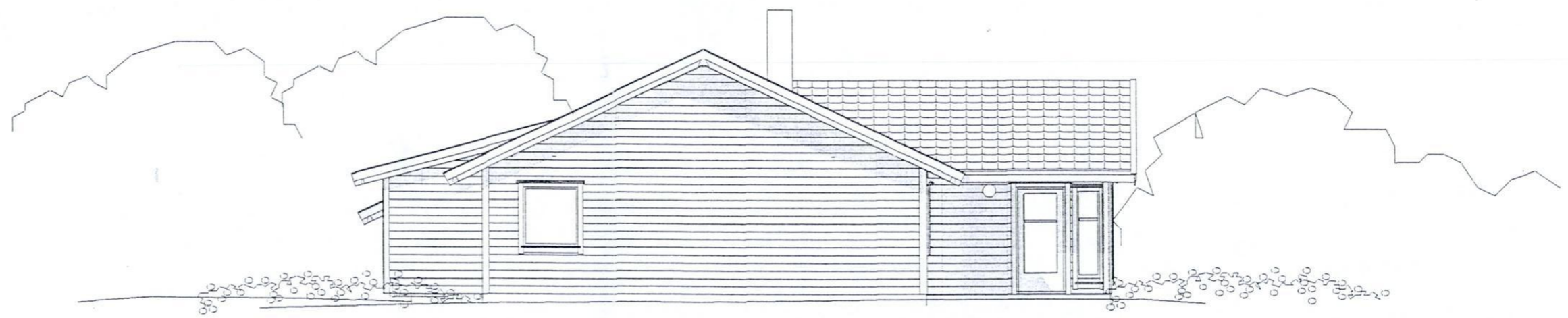
Prosj.nr.  
 01874

Tegn.nr.  
 0903

MOTTAT  
 17 SEPT. 2001  
 ALTA KOMMUNE  
 PLAN- OG UTVIKLING



FASADE 3



FASADE 4



Forhandler: FINNMARK MUR OG PUSS

FASADE 4-ROMSBOLIG m/BILEILIGHET  
 GAKORIMYRENE FELT B3

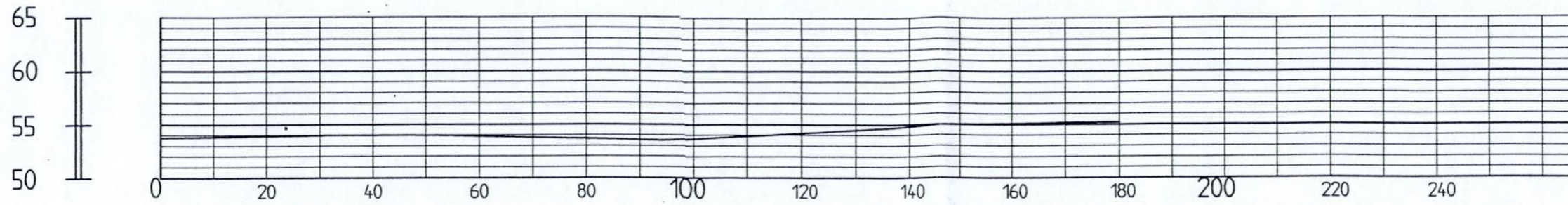
DATO: 12.09.01.TOVÉ  
 SIGN: GRETHE SÆTVEIT  
 MÅL: 1:100

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

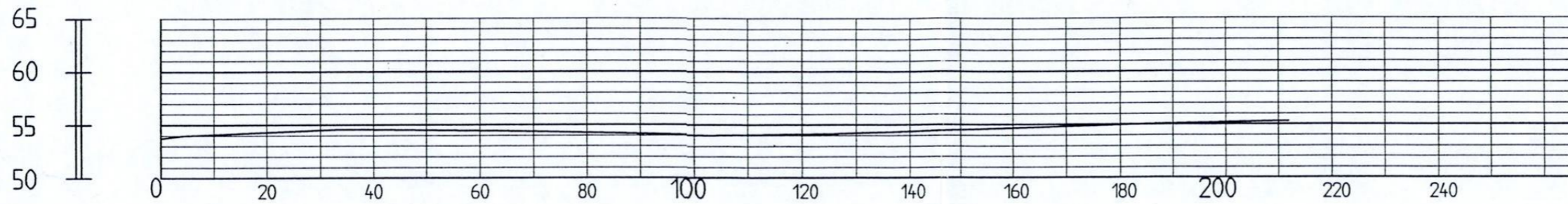
Unikus as, arkitekt og byggeteknisk konsulent  
 Trålveien 40, 8013 Bodø, tlf. 75 56 33 00

Prosj.nr.  
 01874

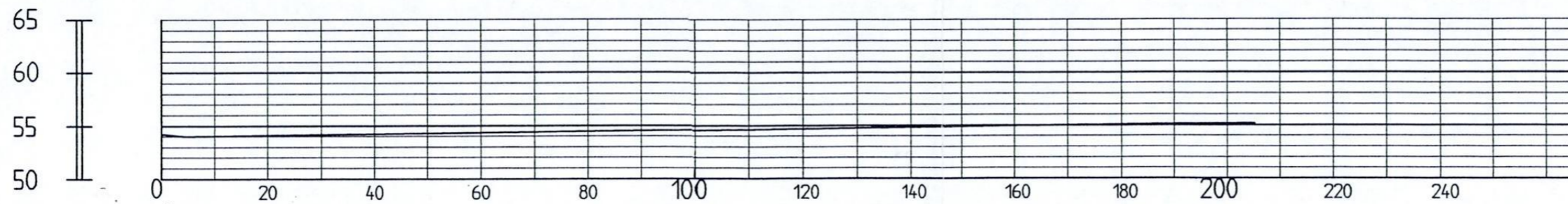
Tegn.nr.  
 09.04



PROFIL 3

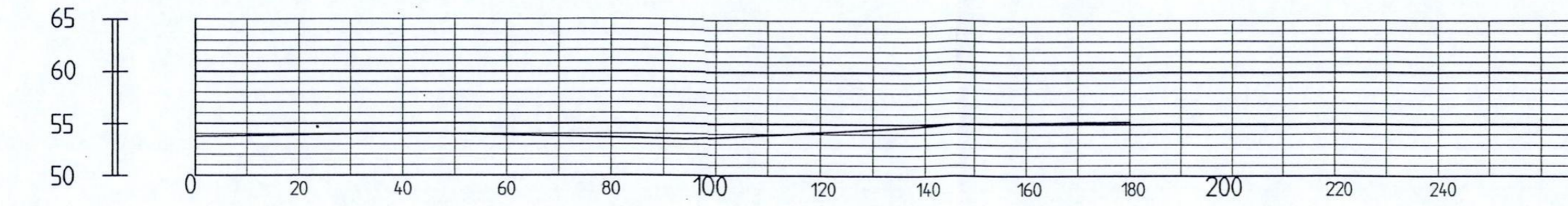


PROFIL 2

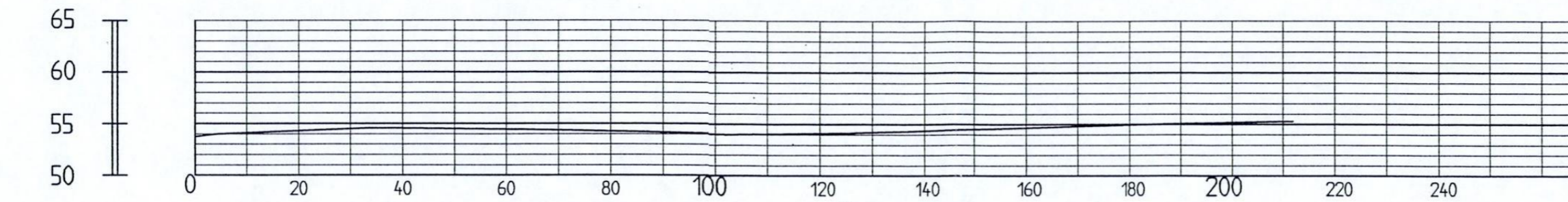


PROFIL 1

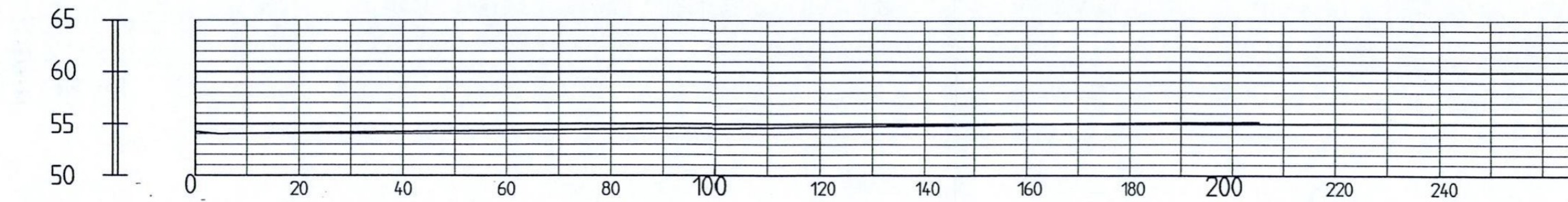
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATO
Dato	Konstr./Tegnet	Målestokk	Siv ing Ole Hammari		
27.06.01	OH	LM 1:1000 HM 1:200			
Filnavn	Godkjent	Erstatning for:		Erstattet av:	
2003-01.DWG		ALTA BOLIGBYGGELAG GAKORIMYRENE FELT B3 PROFILER		2006-02	
Henvisning:	Index:	Beregning:			



PROFIL 3

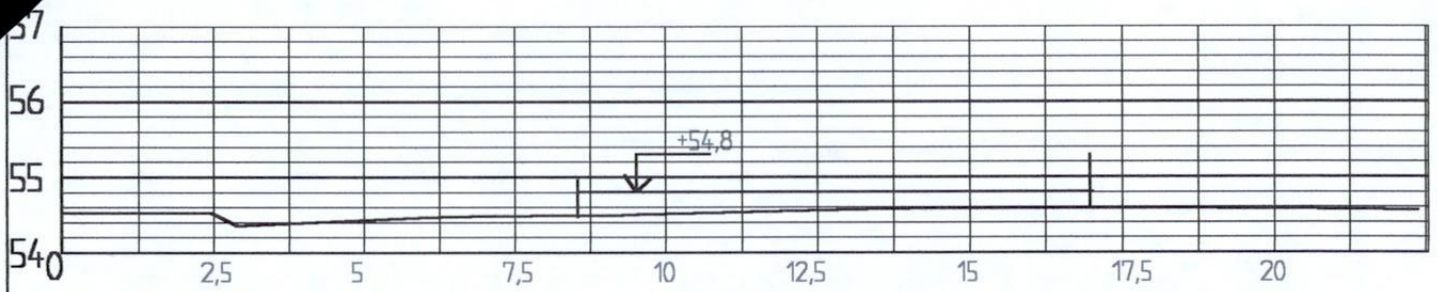


PROFIL 2

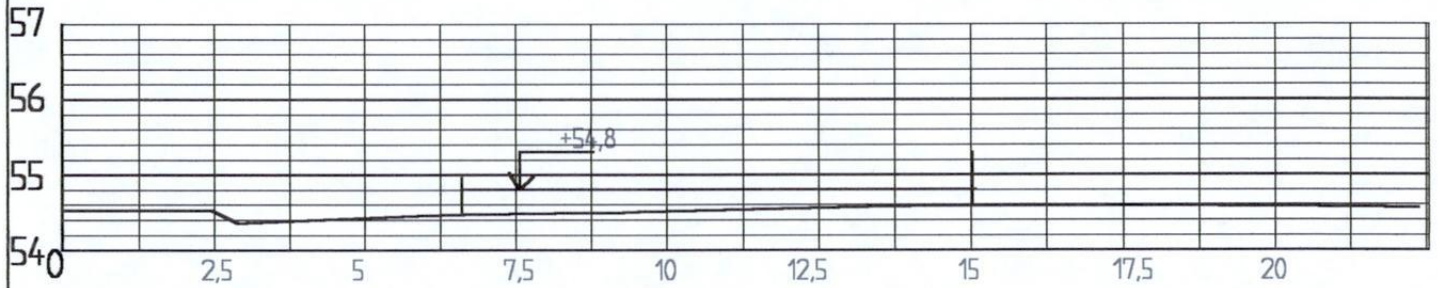


PROFIL 1

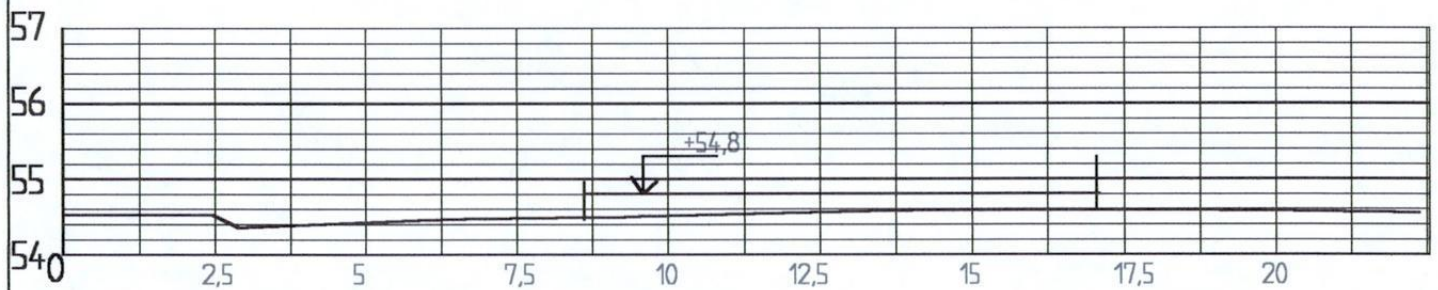
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATO
Dato	Konstr./Tegnet	Målestokk	<b>Siv ing Ole Hammari</b>		
27.06.01	OH	LM 1:1000 HM 1:200			
Filnavn	Godkjent	Erstatning for:		Erstattet av:	
2003-01.DWG				2006-02	
ALTA BOLIGBYGGELAG GAKORIMYRENE FELT B3 PROFILER					
Henvisning:	Index:	Beregning:			



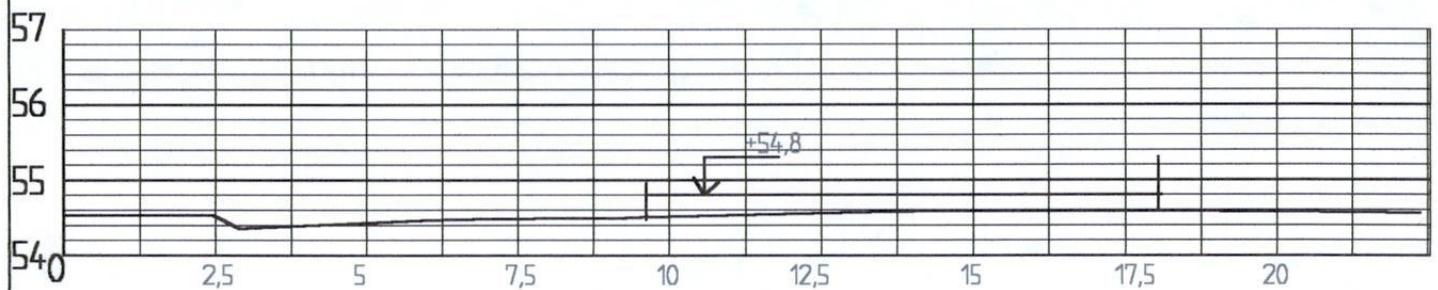
PROFIL ULVEVEIEN 8



PROFIL ULVEVEIEN 6

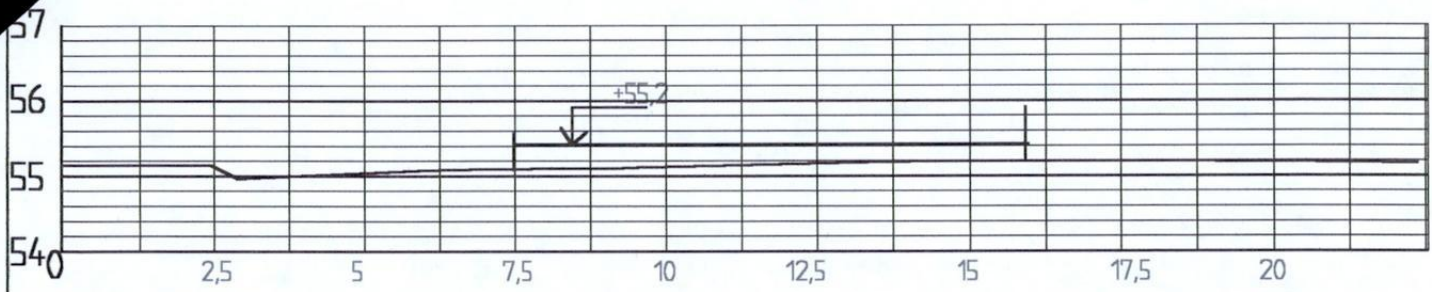


PROFIL ULVEVEIEN 4

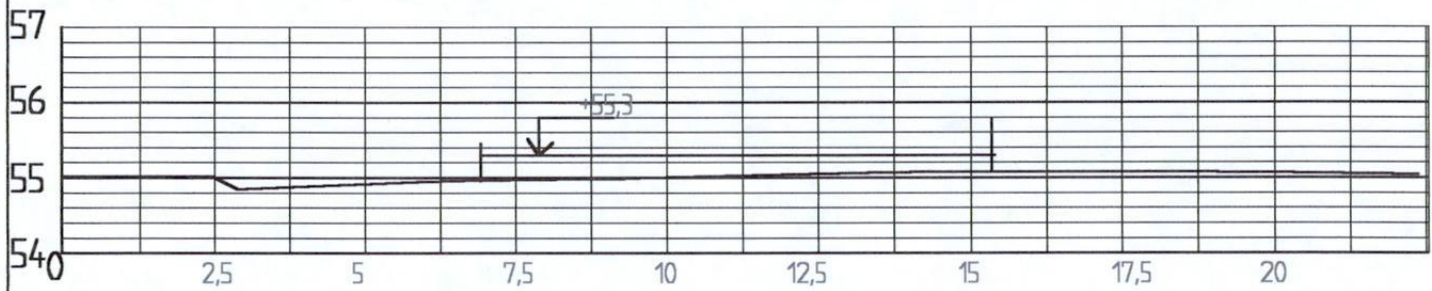


PROFIL ULVEVEIEN 2

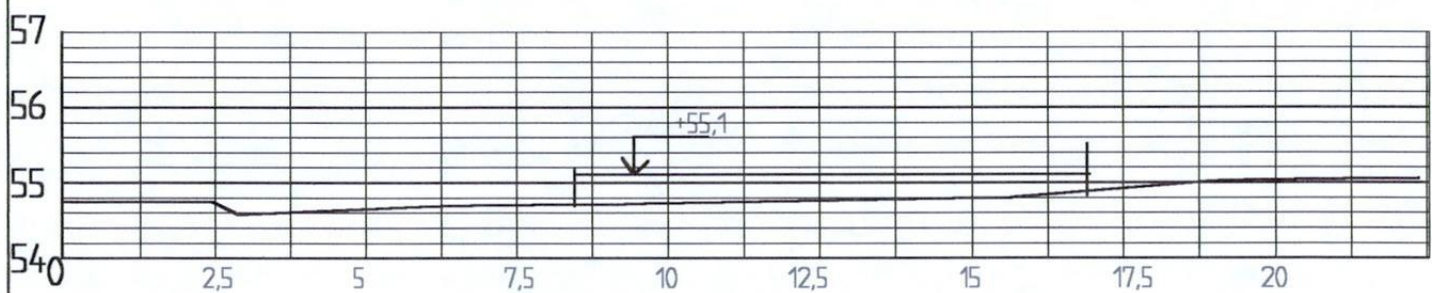
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATO
Dato 27.08.01		Konstr./Tegnet OH		Målestokk LM 1:125 HM 1:100	
Filnavn 2003-03.DWG		Godkjent		Siv ing Ole Hammari	
ALTA BOLIGBYGGELAG GAKORIMYRENE FELT B3 PROFILER ULVEVEIEN 2,4,6 OG 8				Erstatning for:      Erstattet av:	
				2006-03	
Henviisning:		Index:		Beregning:	
				Arcnesv. 45, 9411 Alta Tlf. 78 44 11 20	



PROFIL ULVEVEIEN 16



PROFIL ULVEVEIEN 14

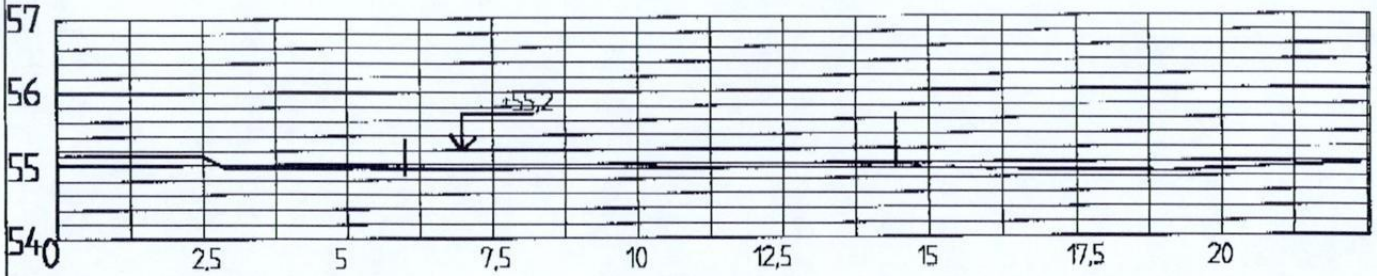


PROFIL ULVEVEIEN 12

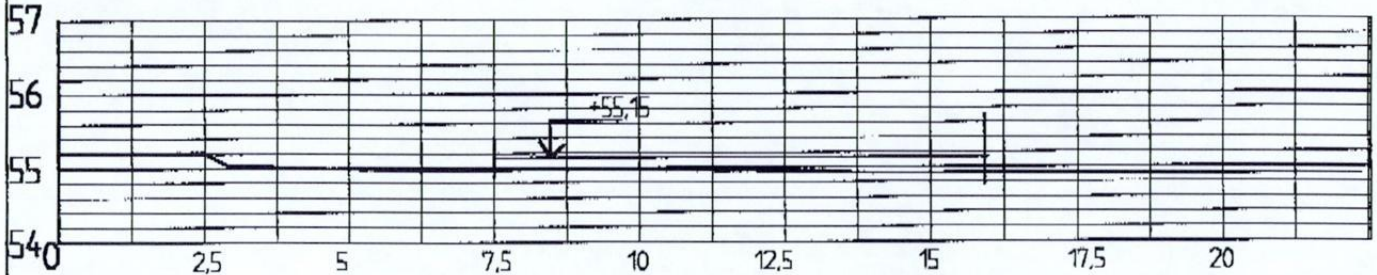


PROFIL ULVEVEIEN 10

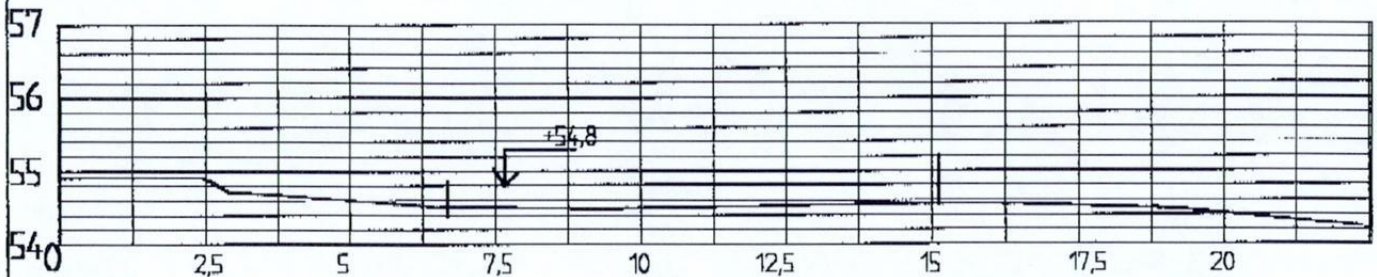
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATO
Dato 27.08.01		Konstr./Tegnet OH		Målestokk LM 1:125 HM 1:100	
Filnavn 2003-01.DWG		Godkjent		Siv ing Ole Hammari	
ALTA BOLIGBYGGELAG GAKORIMYRENE FELT B3 PROFILER ULVEVEIEN 10,12,14,16				Ersattning for: Ersattett av: 	
Henvening:		Index:		Beregning:	
				2006-04 Arennavn 45, 9411 Alta Tlf. 78 44 31 20	



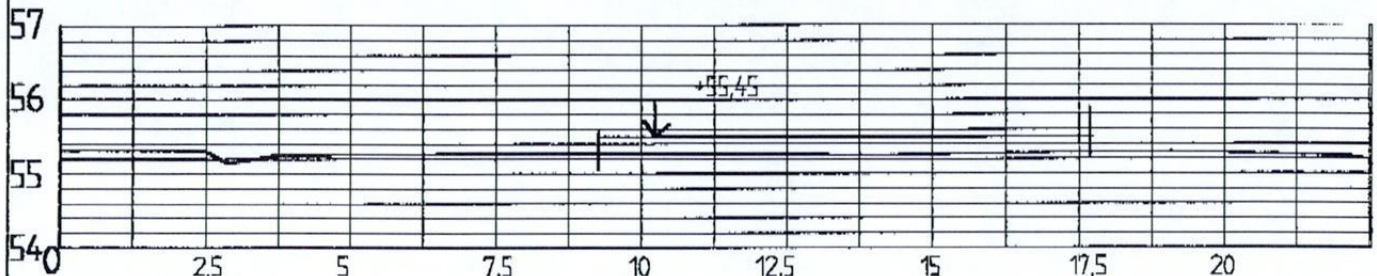
PROFIL ULVEVEIEN 15



PROFIL ULVEVEIEN 13



PROFIL ULVEVEIEN 11



PROFIL ULVEVEIEN 18

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATO
Dato 27.08.01		Konstr./Tegnet OH		Målestokk LM 1:125 HM 1:100	
Filnavn 2003-01.DWG		Godkjent		<b>Siv ing Ole Hammari</b> Erstatning for:      Erstattet av: 2006-05	
ALTA BOLIGBYGGELAG GAKORIMYRENE FELT B3 PROFILER ULVEVEIEN 18, 11,13, 15					
Henvisning:		Index	Beregning:		



# Vedtekter

for Gakorissetta borettslag org.nr. 979 924 534

tilknyttet Polarlys Boligbyggelag, org.nr. 950 048 247.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 31.03.1998, sist endret den 12.04.2005.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Polarlys Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

(4) I tillegg har virksomheter som skal skaffe bolig til sine ansatte rett til å eie inntil ti prosent av andelene.

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 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 areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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 følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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