

# Tilstandsrapport

## Andelsleilighet

Tollevikbergan 7  
9511 ALTA  
Gnr./Bnr.: 27/1665  
Alta kommune

Rapportdato: 12.05.2026  
Befaringsdato: 12.05.2026  
Referansenummer: 15082322

## Areal

Andelsleilighet  
Bruksareal: 54 m<sup>2</sup> (BRA-i: 48 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 54 m<sup>2</sup> (BRA-i: 48 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  [www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)
-  E-post: [boliginspeksjoner.nord@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.nord@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:

-  Tor-Einar Rydheim Tangen
-  97677897

# Rapportens innhold

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

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

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

## Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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



## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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

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

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



## TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	12.05.2026
Referansenummer	15082322
Meglerforetakets oppdragsnummer	89-26-0088
Hjemmelshaver/selger	Nina Nevjar Martinsen
Bygningssakkyndig inspektør	Tor-Einar Rydheim Tangen
Tilstede på befaringen	Nina Nevjar Martinsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	12.05.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Tollevikbergan 7
Postnummer/sted	9511 ALTA
Kommune	5601 - Alta
Gnr./Bnr.:	27/1665
Andelsnr.	23
Borettslag / Sameie	TOLLEVIKBERGAN BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 3492 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	2019		

### Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende i Tollevik, Alta kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, terrasse på terreng, støpte veier og trapper, lekeplass, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis.

### Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2019. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av gulvvarme/varmekabler i stue, kjøkken, bad, soverom, gang og entre.

### Boligen inneholder

3. etasje: Stue, kjøkken, bad, soverom, gang, entre og bod.  
Adkomst til balkong fra stue.  
Sportsbod i 2. etasje.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken		Overflate gulv	10	
Tekniske anlegg		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	11	
Andre rom		Overflate gulv	12	
		Annet	12	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	13	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	13	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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

### Skjønnsvurderinger

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



# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etasje	48			48	8
	Stue, kjøkken, bad, soverom, gang, entre og bod				Balkong
2. etasje		6		6	
		Sportsbod			
SUM	48	6		54	8
<b>Total bruksareal: 54 m<sup>2</sup></b>					

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 07.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

# Rapport

## Våtrom - Bad

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



TG 1

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

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



TG 2

Sanitærutstyr og innredning

Vrider på dusjarmatur er ikke tilstrekkelig festet. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



TGIU

Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført




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

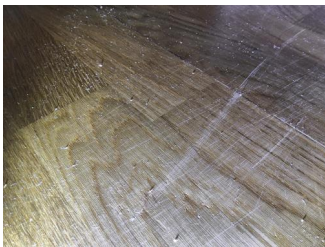


Tettesjiktets tilslutning til sluk -  
Sluk

# Kjøkken

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

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	
 TG 1	Overflate vegg	Det er registreres enkelte mindre skader i overflatebehandlingen til vindusforing bak kjøkkenarmatur. Vannsprut vurderes som sannsynlig årsak. Skaden fremstår som overfladisk, og risikoen for følgeskader vurderes som lav. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
 TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.



Overflate gulv - Riper i kjøkkengulv

## Tekniske anlegg

---

Tekniske anlegg fra byggeår.

Vannrør med rør-i-rør system.

Vanninntaksrør i plast.


Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.

Synlige avløpsrør i plast.

Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.

Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bod og i himling på bad.

Fordelerskap for vannbårenvarme er plassert på bod.

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

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


 TG 2 Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) **Det observeres en utetthet i fordelerskap for vannbårenvarme ved dreneringsrør. Konsekvens er økt risiko for fuktskader dersom en lekkasje i rørsystem skulle oppstå. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.**




Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Utetthet i fordelerskap for vannbårenvarme

## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett, fliser og gulvbelegg.  
Gulvvarme i stue, gang, soverom og entre.  
Tapetserte veggflater.  
System himling og malte flater i himling.  
Profilerte innerdører.  
Mekanisk balansert ventilasjon.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

 TG 2 Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornyning av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser ved ytterdør, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Annet

Fullforhold utenfor sluksonen på bod vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Overflate gulv - Sluk bod




Overflate gulv - Ripe/hakk i stuegulv


## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.


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

3. etasje

 TG 1 3. etasje Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.  
Utvendige fasader av fasadeplater.



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

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

## Vinduer og ytterdører

---



Boligen har entrédør med glassfelter og sikkerhetslås.  
Boligen har entredør med lydklasse db42.  
Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår).  
Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

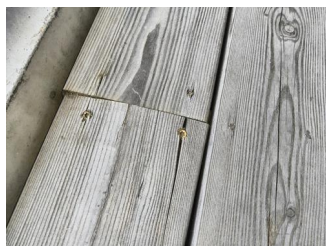
-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Vinduer og omramming
-  TG 2 Ytterdører og omramming Det registreres følgende avvik på ytterdør: Ved funksjonstesting ble det registrert at dørbildet får kontakt med dørterskelen. Konsekvens er at døren går tregt ved åpning og lukking. Foreslått tiltak er lokal reparasjon som for eksempel justering av dør/karm.

## Balkonger

---

Utgang fra stue til balkong på m2.  
Rekkverkshøyde er målt til meter.  
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.  
Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Konstruksjon og fundamenter
-  TG 2 Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Enkelte terrassebord er sprukket/løse. Konsekvens er at forholdet kan påvirke brukerfunksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Sprukket terrassebord

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

## Spørsmål stilt til eier

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

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

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

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Nei.

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

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i bod.

Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Ikke relevant. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

## Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

## Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspårligte arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

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

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

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

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

## Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Nei.

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

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

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

## Kjøkken:

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

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

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

## Toalettrom:

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

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

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

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

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

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

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

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

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

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

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

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

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

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

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

## Krypkjeller:

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

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

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

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

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

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

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

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

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

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

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

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

## Frittstående bygninger:

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

## Gyldighet

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

Signatur bygningsfaglig:

Mobil: 97677897

# Egenerklæring

Tollevikbergan 7, 9511 ALTA

07 May 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tollevikbergan 7	Tollevikbergan 7	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2023, månedsskifte mai/juni

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Hele perioden.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

Selger

Martinsen, Nina Nevjar

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Knotten som styrer temperatur i dusjen er løs, men fungerer helt fint.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Ifølge tidligere eier ble dette gjennomført og målingene lå under grenseverdiene. Vet ikke når dette skal ha blitt gjennomført.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er montert el-billader på parkeringsplassen som hører til leiligheten. Gjennomført av Aksahjem.



## **Boligselgerpakke**

---

### **Boligen selges med boligselgerpakke**

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 20488313**

# Egenerklæringsskjema

Name

**Nina Nevjar Martinsen**

Date

**2026-05-07**

Identification



**Nina Nevjar Martinsen**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Nina Nevjar Martinsen

07/05-2026  
22:13:09

BankID OIDC  
High

# Tollevikbergan 7

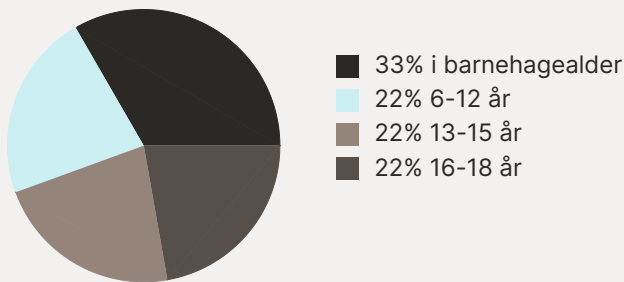
## Offentlig transport

🚶 Komsa skole Linje 41, 211	14 min 🚶 1.2 km
✈️ Alta lufthavn	10 min 🚶

## Skoler

Komsa skole (1-7 kl.) 326 elever, 29 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Bossekop skole (1-7 kl.) 175 elever, 17 klasser	5 min 🚶 2.3 km
Alta ungdomsskole (8-10 kl.) 438 elever, 35 klasser	4 min 🚶 2 km
Sandfallet ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 22 klasser	7 min 🚶 2.9 km
Alta videregående skole/Àttà joat... 900 elever	6 min 🚶 2.5 km

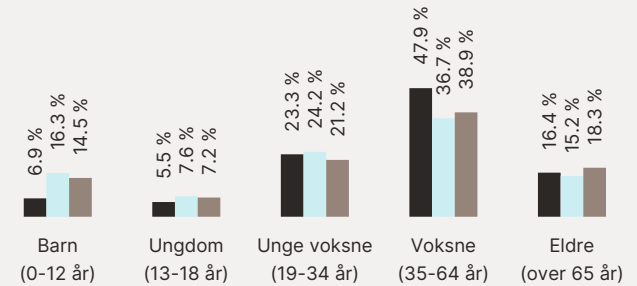
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Skaialuft	147	72
■ Kommune: Alta	21 144	9 728
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

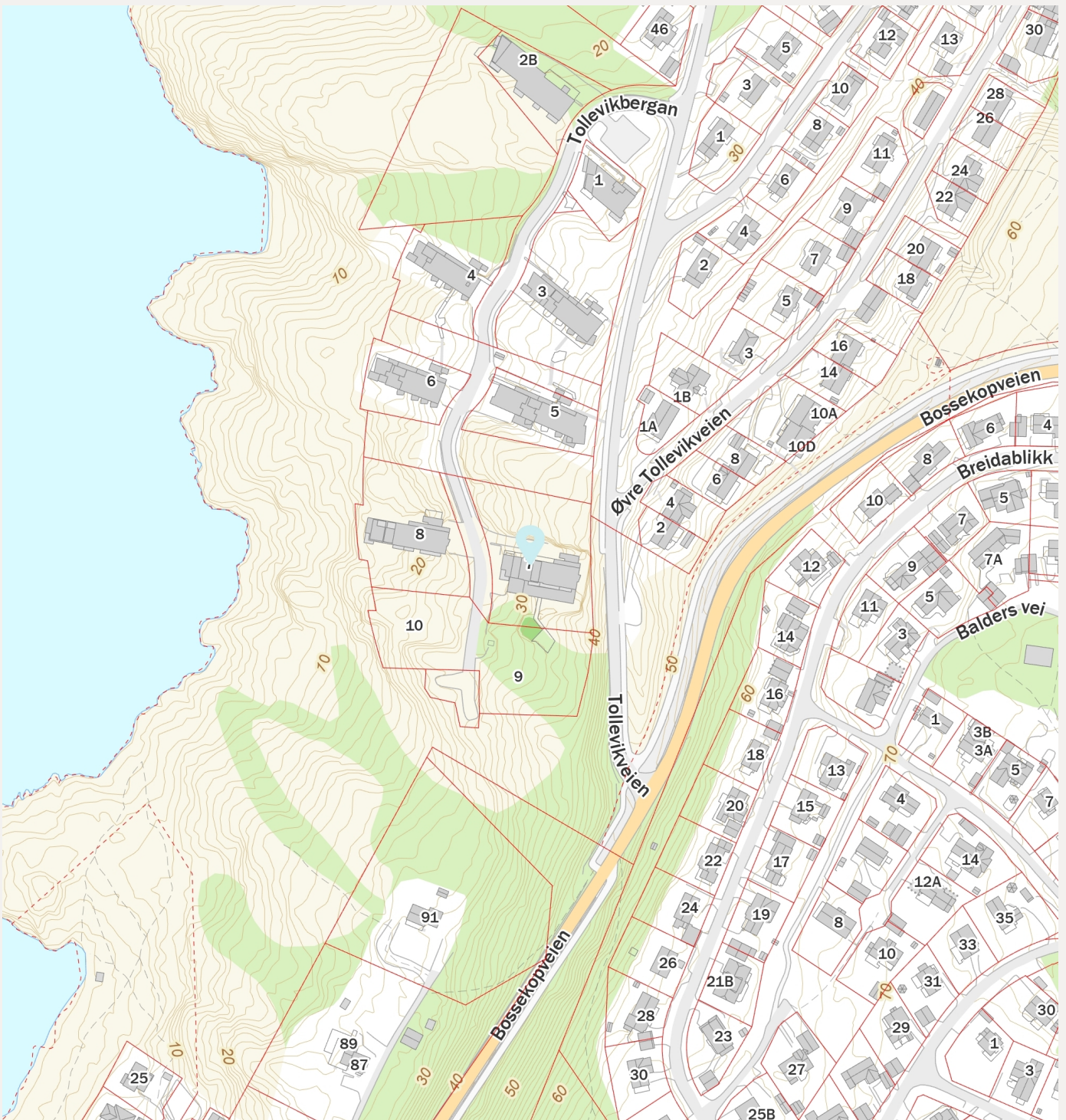
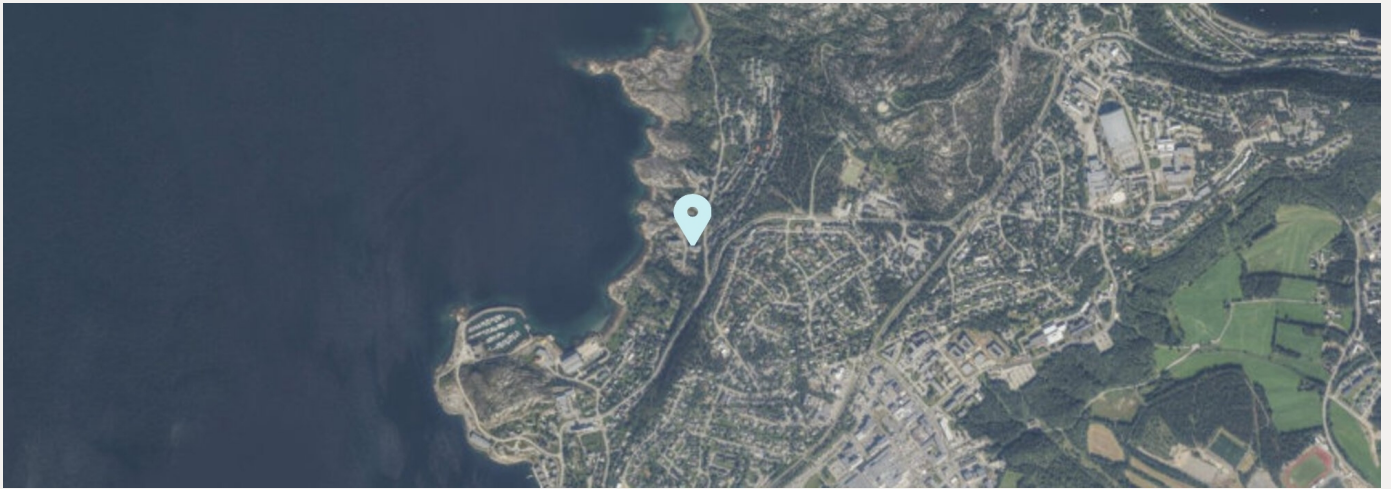
Breidablikk barnehage (0-5 år) 57 barn	19 min 🚶 1.6 km
Imi barnehage (0-5 år) 63 barn	21 min 🚶 1.8 km
Sentrum barnehage (1-5 år) 63 barn	22 min 🚶 1.8 km

## Dagligvare

Coop Extra Midtbakken	18 min 🚶
Kiwi Maskinsvingen	22 min 🚶

## Sport

🏠 Komsa skole Aktivitetshall, fotball	17 min 🚶 1.4 km
🏠 Alta ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 2 km
🏠 Spent Alta	15 min 🚶
🏠 Feel24 Alta Parksenteret	23 min 🚶





Adresse

**Tollevikbergan 7, 9511 ALTA**

Dato for energimerking

**11.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-293958**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**300559162**

Gårdsnummer

**27**

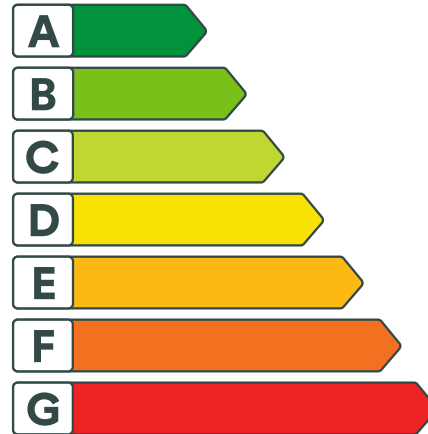
Bruksnummer

**1665**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0303**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**2019**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**48,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**48,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**115,05 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**158,42 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**7 604 kWh**



## Tollevikbergan 7, 9511 ALTA



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



# Tollevikbergan 7, 9511 ALTA



## Tiltak

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

#### Tiltak 2: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

#### Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Brukertiltak

#### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 varmelementer 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 utendørs

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

## Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



## Alta kommune

Tekniske tjenester  
Oppmåling og byggesak

VERTE LANDSKAP & ARKITEKTUR AS

Postboks 1034

9503 ALTA

Deres ref:	Vår ref 2019/3735-16	Saksbehandler Anne Therese Bakken Arnesen	Dato 18.09.2020
------------	-------------------------	--	--------------------

### Ferdigattest Tollevikbergan 7 og 8

etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, § 21-10 tredje ledd:

Byggested (Gnr/bnr/fnr.)	27 / 1521
Adresse:	Tollevikbergan 7 og 8, 9511 ALTA
Tiltakets art:	Nytt bygg - boligformål
Tiltakshaver:	POLARLYS BOLIGBYGGELAG AL
Ansvarlig søker:	VERTE LANDSKAP & ARKITEKTUR AS

#### Saksopplysninger:

Deres rammesøknad datert: 02.03.2016  
Rammetillatelse gitt: 20.05.2016  
Igangsettingstillatelse gitt: 22.11.2018 og 06.02.2019  
Endringstillatelse gitt: 20.05.2019 og 03.02.2020  
Midlertidig brukstillatelse Tollevikbergan 7 datert: 07.10.2019  
Anmodning om midlertidig brukstillatelse datert: 15.06.2020  
Anmodning om ferdigattest mottatt her: 02.09.2020

#### Merknader:

Det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra ansvarlig søker. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan og bygningsloven og tilhørende forskrifter.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning. Kommunen kan innen fem år gi pålegg til ansvarlige foretak om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf. pbl § 23-3.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, bruksendring krever særlig tillatelse (jf. § 20-1 bokstav d).

Postadresse  
Postboks 1403, 9506 Alta  
Besøksadresse:  
Sandfallveien 1

Epostadresse:  
postmottak@alta.kommune.no  
Web adresse:  
www.alta.kommune.no

Telefon:  
78455000  
Organisasjonsnummer:  
944 588 132



**Klage:**

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 jf. forvaltningslovens § 28. Klagen sendes til Alta kommune, Oppmåling og byggesak, Postboks 1403, 9506 Alta. Klagefristen er tre uker etter at underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part.

Med vennlig hilsen  
Alta kommune

Anne Therese Bakken Arnesen  
ingeniør

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og derfor uten underskrift.*

Kopi til:

POLARLYS BOLIGBYGGELAG AL

Postboks 1284, 9505 ALTA



Verte

Postboks 1034, 9503 Alta  
Tlf. 78443033  
www.verte.no

2015-35

Forprosjekt

**Tollevikbergan**

Polarlys boligbyggelag  
Postboks 1284, 9505 ALTA

Fasader Nord B2A Tollevikbergan 7.

saksbeh:	kontroll:	dato:	mål:	tegn. nr:
DR / Dsz	LN	11.01.2016	1:100	A1-501



Postboks 1034, 9503 Alta  
Tlf. 78443033  
www.verte.no

saksbeh:  
LN

kontroll:  
HB

dato:  
26.04.19

mål:  
1:100 (A4/ 1:200)

tegn. nr:  
A1-36-07

2015-35 Forprosjekt

# Tollevikbergan 7

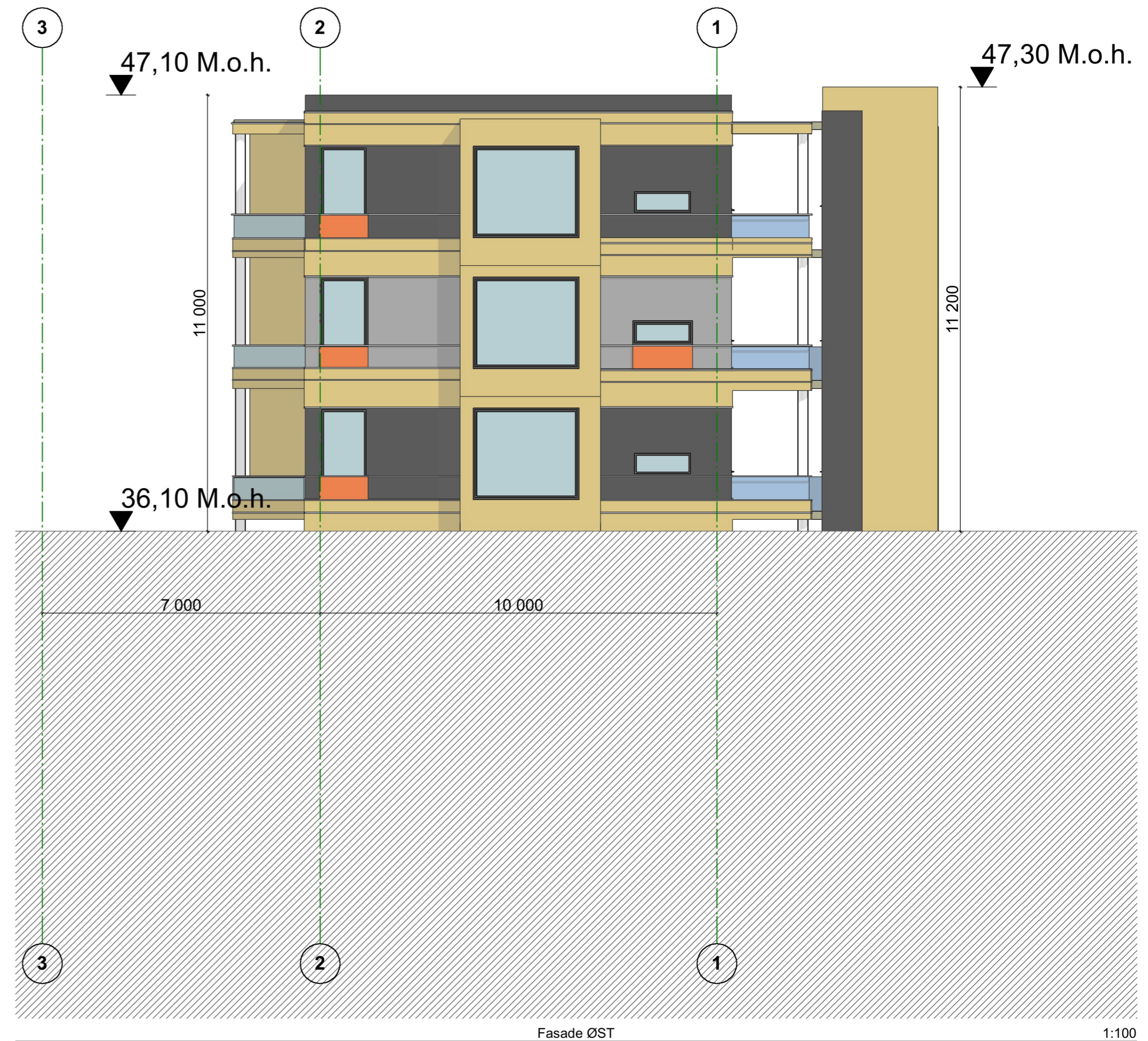
Polarlys boligbyggelag  
Postboks 1284, 9505 ALTA

## Fasader Sør - Tollevikbergan 7.



Fasade VEST

1:100



Fasade ØST

1:100



Verte

Postboks 1034, 9503 Alta  
Tlf. 78443033  
www.verte.no

Fasader Vest og Øst B2A Tollevikbergan 7.

2015-35

Forprosjekt

**Tollevikbergan**

Polarlys boligbyggelag

Postboks 1284, 9505 ALTA

saksbeh:	kontroll:	dato:	mål:	tegn. nr:
DR / Dsz	LN	11.01.2016	1:100	A1-503

## VEDTEKTER

for **Tollevikbergan Borettslag** org. nr.

tilknyttet

**Polarlys boligbyggelag**

vedtatt på stiftelsesmøtet den 20.09.2019,  
endret på Generalforsamlingen 23.03.2021

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i 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 5.000.-

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

### **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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **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 1 varamedlem.

(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 eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om

nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **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. Parkering**

### **11-1 Borettslagets parkeringsplasser**

Andelseierne disponerer alle parkeringsplassene, som er en del av borettslaget

### **11-2 Rettslig disposisjonsrett**

Salg og utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret, *og kan bare skje til andre andelseiere i Borettslaget*

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

### **11-3 Vedlikehold**

Borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

### **11-4 Ladepunkt for el-bil o.l.**

Styret i borettslaget kan inngå avtale med leverandør av elbil ladeløsninger for borettslaget.

Ladestasjoner etableres i den infrastruktur som er etablert i garasjene.

Det forutsettes at ladestasjoner kan etableres på den enkelte beboers parkeringsplass.

Kostnader ved etablering av ladestasjon, vedlikehold og forbruk av kraft skal dekkes av den enkelte bruker.

### **11-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen andelseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige andelseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

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

### **12-1 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

### **12-2 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.

# ORDENSREGLER

## FOR

### Tollevikbergan borettslag

Tollevikbergan borettslag er medlem av Polarlys Boligbyggelag (PBBL). Gjennom medlemskapet gir PBBL teknisk og juridisk bistand til borettslag vedrørende drift, skader og tiltak på bygg og tekniske innretninger. PBBL er også valgt til forretningsfører og forvalter borettslagets økonomi etter regnskapsloven. Medlemmer kan logge seg inn på polarlys.no for å finne informasjon fra Polarlys boligbyggelag.

#### 1. Formål og omfang

Tollevikbergan Borettslag (TVBBRL) har som hovedformål å skape et godt bomiljø og ta vare på borettslagets interesser og eiendom. Det er andelseierne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir godt ivaretatt.

Borettslaget vårt er en del av Polarlys Boligbyggelag (PBBL).

Ordensreglene er til for å sikre et godt bomiljø der alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Når borettslaget evt vedtar særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene. Det samme gjelder oppslag eller rundskriv fra styret.

Ordensreglene er å anse som supplement til borettslagets vedtekter og lov om borettslag og forskrifter i medhold av loven.

#### 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal som hovedregel være alminnelig stille mellom kl 23.00 og 06.00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Bruk av vaskemaskin og tørketrommel eller andre elektriske apparater som skaper støy og vibrasjoner må ikke brukes mellom kl 23.00 og 06.00.

Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det er lurt å varsle naboen om du skal ha en festlig anledning.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

### **3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Å varsle styreleder dersom det utløses alarm i bolig som gjør at Securitas tilkalles/rykker ut.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer. Risting av tepper kan skje i svalganger på en slik måte og på sted i svalgang der støv ikke sendes til naboene under.
- at balkonger og svalganger ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- å fjerne snø og is fra svalganger.
- At det ikke plasseres redskaper som hindrer rømming eller plasseres ut tepper eller annet som kan være brannfarlig.
- at det ikke åpnes for ukjente personer via dørtelefonen. Vi er alle ansvarlig for at uønskede personer ikke får adgang til blokkene.
- At ytterdører i vanlig drift skal alltid være satt i kode 2. Da skal døren automatisk lukkes etter passering. Den som endrer koding må alltid tilbake stille til kode 2.

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer som kan sjenere naboer eller sjenere boligens estetiske uttrykk.

Søknad sendes for slike tiltak:

- sette opp markiser,
- plattinger,
- faste levegger,
- parabolantenne,
- varmepumpe,
- foliering av glassveranda
- etablere boblebad/Jacuzzi o.l.

eller lignende. Noen slike tiltak kan være søknadspliktige overfor kommunen.

Sesongbetont og annen utvendig lysdekor brukes med fornuft. Styret kan vurdere om slik belysning anses fornuftig i hht borettslagets standarder og formål.

### **4. Bruksoverlating («framleie»)**

En andelseier kan ikke overlata bruken av sin bolig til andre uten videre. Med godkjenning fra styret, kan andelseier overlata bruken av hele boligen til andre for opp til tre år, dersom

en selv har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Det betyr at det skal innhentes skriftlig samtykke fra styret før bruksoverlating skjer.

## **5. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Plener og beplantning er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Fellesarealene bør brukes med forsiktighet.

Setter du merker på vegger eller søler på gulv i fellesareal, så må du sørge for at dette blir rengjort.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke skadedyr til boligene.

Rømningsveier skal holdes åpne, og evt bruk av disse til ferdsel må skje uten at dette er til sjenanse for beboere ved trappene. Utvendige nødtrapper skal ikke brukes til daglig ferdsel.

For å ivareta fellesarealer ute og inne tar styret initiativ til to felles dugnader årlig, - en på våren og en på høsten. Alle beboere må delta og ta del i arbeidet med å rydde, ivareta og forskjønne våre felles uterom.

Ved rydding av snø ved inngang/etasjeplan utenfor egen leilighet, må det vises aktsomhet til ferdsel på bakkenivå og underetasjer. Om nødvendig må du fjerne snø som du måker ut i fellesarealer.

## **6. Sjøppel og avfall**

Alt søppel og avfall skal være kildesortert og pakket forsvarlig i plastposer fra Vefas. Sjøppelposer for ulike sorteringer er tilgjengelig i hyller plassert i garasje i TvB7 1.etasje. Sjøppel skal legges i molok. Manglende sortering eller uforsvarlig pakking kan påføre borettslaget kostnader.

Sjøppelkasser (Molok) er kun beregnet til husholdningsavfall. Til avfall benyttes fargekodede plastposer som finnes i begge blokker på opplyst plass.

Glass og andre farlige gjenstander kastes i egne beholdere for dette formålet (nærmeste beholder er ved Coop Extra Midtbakken). Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, oljeavfall, filler med tynner, white spirit eller andre ting som kan selvantennes i molokken.

Styret tar ansvar for en felles ryddedag der beboere kan levere søppel som ikke kan kastes i molok. Styret vil da sikre levering av avfall til Vefas.

Styret skal sikre at Molok vaskes årlig.

## **7. Kjøring, parkering og lading av bil**

Alle leiligheter disponerer i utgangspunktet en garasje plass, og det anmodes om at denne benyttes slik at det blir ledig plass til gjesteparkering. I tillegg finnes offentlig parkeringsplass øst for Tollevikbergan 1.

All bruk av garasjeplassene skal skje hensynsfullt og slik at andres bruk ikke unødig hindres og skade kan forvoldes.

Garasjen eller parkeringsplass kan ikke brukes til større reparasjoner av motorkjøretøyer.

Det er ikke tillatt å oppbevare lett antenneleg/brennbare ting i garasjene. I garasjene er det anledning til å lagre annet innenfor oppmerket parkeringsområde for den enkelte leilighet så lenge det ikke resulterer i at bilen parkeres utenfor oppmerket område.

### **Lading av el-bil/hybrid må KUN skje på anvist sted.**

Den enkelte beboer må etablere ladepunkt for elbil på egen parkeringsplass. Det er tilrettelagt for slik montering gjennom etablert infrastruktur. Ladestasjon er den enkeltes eiendom, og kostnader bæres av den enkelte.

## **8. Brannvern**

Borettslaget har egen brannvernleder som skal bidra til å ivareta forebygging og ivaretagelse av regler og materiell. Navn og kontaktinfo finner alle på oppslag.

Beboerne må gjøre seg kjent med de alminnelige brannforebyggende tiltak, rutiner ved brannalarm samt rømningsveier.

Alle beboere må sikre egen bolig og hindre unødvendige alarmer. Alarmer utløser utrykning fra vaktsselskap. Slike utrykninger utgjør en stor kostnad. Ved gjentatte alarmer som skyldes uaktsomhet fra beboer kan styret holde den enkelte økonomisk ansvarlig for slike utrykningskostnader.

## **7. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget, og alle ekskrementer fra hund/katt skal fjernes.

Det forutsettes at dyrehold ikke er til sjenanse for andre beboere i form av lyder, lukt, forsøpling eller på annen måte.

Det forutsettes at dyreholdet hensyntar beboere med allergier.

Det forutsettes at dyreholder sikrer nødvendig ekstra renhold i ganger og trapperom som følge av røyting eller annen tilsmussing.

## **8. Grilling**

Det er lov å bruke elektrisk- og gass-grill på balkongene, men bruk av kullgrill er ikke tillatt.

## **9. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

## **10. Endringer og tolkning**

Endringer av ordensreglene kan foretas av borettslagets styre eller Generalforsamling.

Ved tvister tolkes reglene av Styret.

Ordensreglene trer i kraft straks de er vedtatt og meddelt andelseierne.

# Innkalling til ordinær generalforsamling i Tollevikbergan Borettslag

**Tidspunkt: Mandag 23.03.2026 kl. 17:00**

**Sted: Bonord's lokaler i Kongleveien 71 - 9510 Alta**

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

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

Hvem kan delta?

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

27.01.2026

Med vennlig hilsen

Styret i Tollevikbergan Borettslag

## Fullmakt - generalforsamling mandag 23.03.2026

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

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

Navn på fullmektig: \_\_\_\_\_

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Tollevikbergan Borettslag mandag 23.03.2026.

Andelseier navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Andel nr: \_\_\_\_\_

Signatur andelseier: \_\_\_\_\_

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

# **Tollevikbergan Borettslag**

Tidspunkt: Mandag 23.03.2026 kl. 17:00

Sted: Bonord's lokaler i Kongleveien 71 - 9510 Alta

## 1 KONSTITUERING

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

## 2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

## 3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 4 VALG

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

## 5 Nedbetaling av fellesgjeld

# 1. KONSTITUERING

## 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

**Forslag til vedtak:** xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:  
xx stemmeberettigede til stede  
xx fullmakter

## 1.2 Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:** \_\_\_\_\_ er valgt til møteleder.

## 1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

**Forslag til vedtak:** \_\_\_\_\_ er valgt til protokollfører.

## 1.4 Valg av protokollunderskriver

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

**Forslag til vedtak:** \_\_\_\_\_ er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

## 1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager.  
Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 27.01.2026

**Forslag til vedtak:** Innkallingen er godkjent.

## 1.6 Godkjenning av dagsorden

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

## 2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskap for 2025 er godkjent.

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

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 37.400.-

Fordelt med kr. 20.000.- til styreleder, kr. 4.000.- til hvert av styre - og varamedlemmer, og kr. 5.400.- fordelt på styre - og varamedlemmer etter møtedeltakelse (kr. 300.- pr. møte)

I tillegg ble honorar til brannvernleder satt til kr. 5.000.-

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret fastsettes til kr xx,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 26.03.2025).

## 4. VALG

### 4.1 Flertallskrav

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

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

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

### 4.2 Valg av styreleder

Mette Eriksen ble valgt for 2 år i 2024, og er derfor på valg.

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens innstilling er at Lillian Rydheim velges til styreleder for 2 år.

### 4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem.

Siri Isaksen ble valgt for 2 år i 2024, og er derfor på valg.

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens innstilling er at Beathe Pettersen velges til styremedlem for 2 år.

### 4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem.

Gørill Føleide ble valgt for 1 år i 2025, og er derfor på valg.

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens innstilling er at Randi Nilsen velges til varamedlem for 1 år.

#### 4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè.

Kate Mortensen og Elisabeth Olsen ble valgt for 1 år i 2025, og er derfor på valg.

**Forslag til vedtak:** \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_ velges som valgkomitè for 1 år.

#### 4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

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

### 5. Nedbetaling av fellesgjeld

Mulighet for nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden man har i borettslaget.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner mulighet for nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden og gir Bonord fullmakt til å iverksette en prosess i forhold til dette.

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling:

Vedtak: Generalforsamlingen i Tollevikbergan 7 og 8 vil på nåværende tidspunkt ikke melde seg inn i IN-ordningen.

Vurdering: For at en beboer skal kunne nedbetale fellesgjeld, helt eller delvis, må borettslaget først beslutte å gå inn i en såkalt IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld).

Selv om en IN-ordning ofte fremheves for sine fleksible fordeler for den enkelte andelseier, innebærer den også en del ulemper, administrative byrder og risikoer for borettslaget som helhet:

- Etablerings- og administrasjonskostnader

- Økt administrativ byrde for styret: IN-ordninger krever nøyaktig oppfølging av innbetalinger, renteendringer samt oppdatering av felleskostnader for de som har nedbetalt (helt eller delvis) mot de som ikke har det.

- Komplekse lånebetingelser: Samtlige lån som inkluderes i ordningen må være serie- eller annuitetslån, noe som kan begrense valgmuligheter for refinansiering. Man vil ikke lenger ha mulighet til å binde renta, ha perioder med avdragsfrihet, blant annet.

- Sikkerhetsrisiko ved mislighold dersom borettslaget får lav fellesgjeld pga at mange har betalt ned gjelden sin.

- Borettslaget vil for alltid være innmeldt i ordningen, det vil si at man ikke kan gå ut av den for evt. å få bedre lånebetingelser.

Også noen vurderinger som er lurt å overveie for den som evt. ønsker å betale ned fellesgjelden:

- Har du først betalt ned din del av fellesgjelden, så kan du ikke omgjøre beslutningen om du skulle få behov for pengene i etterkant.

- Ikke lurt å ta opp privat lån for å betale ned fellesgjelden.

- Vil påvirke prisen ved et evt. salg (ikke sikkert man får igjen hele innbetalingen ved salg).

Styret vurderer at ulempene totalt sett er større enn fordelene. Vi legger også til grunn at dette reduserer fellesskapsprinsippet og gir mindre solidarisk risikotenkning. De økonomiske grepene som ble gjort da vi ikke hadde «penger på bok», kunne ikke blitt gjort om borettslaget hadde vært med i en IN-ordning. Denne ordningen kan man som sagt heller ikke gå ut av, om man skulle ønske det.

# Årsmelding 2025 for Tollevikbergan Borettslag

## Generelle opplysninger

Tollevikbergan Borettslag, org.nr.923552847, er lokalisert i Alta kommune. Boligselskapet består av 31 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP0002532276. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

### HMS

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

## Drift og økonomi

Tollevikbergan Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Enter revisjon Finnmark AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2025 er kr 493.653.-  
Endring i disponible midler i 2025 er kr + 401.515.-  
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr 470.530.-

1 andeler omsatt i 2025 til en salgsverdi på kr 7.892.500,- inkl. andel fellesgjeld.

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

## Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Mette Eriksen  
Styremedlem, Siri Isaksen  
Styremedlem, Rolf Erik Boland

Varamedlem, Gørill Føleide

## Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter hvor 27 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2025 arbeidet med følgende:

Vi avholdt dugnad i vår, plantet blomster og gjorde det triveligere rundt oss.

Ellers har styret hatt full fokus på økonomien og må si oss veldig fornøyd med regnskapstallene i år i forhold til i fjor. I 2024 var årsresultatet på kr 44.928,- i 2025 er det på 493.653,-. Disponible midler har økt fra 69.015,- i 2024 til 470.530,- i 2025.

## Styrets planer i 2026

Styret planlegger i 2026: Fortsatt holde et våkent øye med økonomien og fylle på borettslagets buffer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2026

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	5 012 571	5 041 145	4 777 068	5 117 969
Andre driftsinntekter	2	22 255	0	0	10 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 034 826</b>	<b>5 041 145</b>	<b>4 777 068</b>	<b>5 127 969</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	3	5 000	5 000	5 000	5 000
Styrehonorar	4	37 400	45 000	42 500	37 400
Revisjonshonorar	5	5 000	5 000	4 625	5 200
Forretningsførerhonorar		89 544	89 550	85 280	93 100
Konsulenttjenester	6	1 650	0	1 575	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	36 872	51 000	50 045	66 500
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	20 035	0	24 071	0
Annet vedlikehold	9	44 133	70 000	45 966	68 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	212 258	222 000	152 703	321 800
Forsikringskader		3 000	0	10 000	0
Forsikring	11	143 591	143 500	119 158	157 700
Kontingenter		12 500	12 100	12 084	12 500
Eiendomsavgift og renovasjon	12	672 418	629 000	600 537	680 400
Energi og brensel	13	87 935	160 000	142 245	90 000
Andre driftskostnader	14	15 138	23 000	24 474	12 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 386 472</b>	<b>1 455 150</b>	<b>1 320 264</b>	<b>1 550 100</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 648 354</b>	<b>3 585 995</b>	<b>3 456 804</b>	<b>3 577 869</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	15	9 105	0	4 721	7 500
Finanskostnader	16	3 163 806	3 395 000	3 416 597	2 953 960
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-3 154 701</b>	<b>-3 395 000</b>	<b>-3 411 876</b>	<b>-2 946 460</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>493 653</b>	<b>190 995</b>	<b>44 928</b>	<b>631 409</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>493 653</b>	<b>190 995</b>	<b>44 928</b>	<b>631 409</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		493 653	0	44 928	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>493 653</b>	<b>0</b>	<b>44 928</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		69 015	69 015	24 087	470 530
Periodens resultat		493 653	190 995	44 928	631 409
Avdrag på lån		-92 138	-74 000	0	-545 700
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>401 515</b>	<b>116 995</b>	<b>44 928</b>	<b>85 709</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>470 530</b>	<b>186 010</b>	<b>69 015</b>	<b>556 239</b>

## Balanse desember 2025 Tollevikbergan Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b><u>Anleggsmidler</u></b>			
<b>Varige anleggsmidler</b>			
Bygninger	17, 19	123 600 000	123 600 000
<b>Sum varige anleggsmidler</b>		<b>123 600 000</b>	<b>123 600 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>123 600 000</b>	<b>123 600 000</b>
<b><u>Omløpsmidler</u></b>			
<b>Varebeholdning</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsfakturerte kostnader		78 438	74 930
<b>Sum fordringer</b>		<b>78 438</b>	<b>74 930</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		507 707	146 086
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>507 707</b>	<b>146 086</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>586 144</b>	<b>221 016</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>124 186 144</b>	<b>123 821 016</b>

## Balanse desember 2025 Tollevikbergan Borettslag

	Note	2025	2024
<b><u>EGENKAPITAL OG GJELD</u></b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Innskutt egenkapital		155 000	155 000
Opptjent egenkapital 01.01		2 255 492	2 210 564
Årets endringer i egenkapital		493 653	44 928
<b>Sum egenkapital 31.12</b>		<b>2 904 145</b>	<b>2 410 492</b>
<b><u>Gjeld</u></b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
Vedlikeholdsfond		300 000	300 000
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	19, 20	59 066 385	59 158 523
Borettsinnskudd	18, 19	61 800 000	61 800 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>120 866 385</b>	<b>120 958 523</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		78 438	102 697
Påløpte renter		32 044	37 204
Påløpte avdrag	19, 20	5 133	0
Gjeld finansieringsforetak		0	12 100
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>115 615</b>	<b>152 001</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>121 282 000</b>	<b>121 410 524</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>124 186 144</b>	<b>123 821 016</b>

31.12.25

Tollevikbergan Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

\_\_\_\_\_  
Mette Eriksen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Rolf Erik Boland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Siri Isaksen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

### Tomt:

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

### Bygninger:

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

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

### Varige driftsmidler:

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

### Fordringer:

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

**Note 1 - Innkrevde felleskostnader**

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	1 572 120	1 572 145	1 367 040	1 619 309
Renter lån	3 327 168	3 395 000	3 410 028	2 952 960
Avdrag lån	113 283	74 000	0	545 700
<b>Sum</b>	<b>5 012 571</b>	<b>5 041 145</b>	<b>4 777 068</b>	<b>5 117 969</b>

Borettslaget består av 31 andeler.

**Note 2 - Andre driftsinntekter**

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter elbillading	22 255	0	0	10 000
<b>Sum</b>	<b>22 255</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>

**Note 3 - Lønn og andre personalkostnader**

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Andre honorarer	5 000	5 000	5 000	5 000
<b>Sum</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

Boligselskapet har ingen ansatte. Andre honorarer 5000 kr er til en beboer som er brannvernleder.  
Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Note 4 - Styrehonorar**

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling	37 400	45 000	42 500	37 400
<b>Sum</b>	<b>37 400</b>	<b>45 000</b>	<b>42 500</b>	<b>37 400</b>

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

**Note 5 - Revisjonshonorar**

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	5 000	5 000	4 625	5 200
<b>Sum</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>4 625</b>	<b>5 200</b>

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

**Note 6 - Konsulentonorar**

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	1 650	0	1 575	0
<b>Sum</b>	<b>1 650</b>	<b>0</b>	<b>1 575</b>	<b>0</b>

**Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger**

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	0	51 000	6 149	66 500
Reparasjon og vedlikehold VVS	36 872	0	33 725	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	0	1 281	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	0	0	8 890	0
<b>Sum</b>	<b>36 872</b>	<b>51 000</b>	<b>50 045</b>	<b>66 500</b>

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

**Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg**

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	0	0	4 071	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	20 035	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold gassanlegg	0	0	20 000	0
<b>Sum</b>	<b>20 035</b>	<b>0</b>	<b>24 071</b>	<b>0</b>

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

**Note 9 - Annet vedlikehold**

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renhold	45 499	45 000	42 745	48 000
Sommer- og vintervedlikehold	-1 785	25 000	2 318	20 000
Annet vedlikehold	419	0	904	0
<b>Sum</b>	<b>44 133</b>	<b>70 000</b>	<b>45 966</b>	<b>68 000</b>

## Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	0	0	6 128	0
Drifts- og serviceavtale heis	81 903	0	63 356	0
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	103 063	0	82 881	0
Drifts- og serviceavtale vakthold	4 643	0	338	0
Diverse serviceavtaler	18 274	0	0	220 000
Internkontrollsystem (HMS)	4 375	0	0	6 800
Vedlikeholdsplan	0	0	0	95 000
<b>Sum</b>	<b>212 258</b>	<b>222 000</b>	<b>152 703</b>	<b>321 800</b>

## Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Forsikringspremie	138 550	138 500	114 381	152 500
Premie sikringsfond felleskostnader	5 041	5 000	4 777	5 200
<b>Sum</b>	<b>143 591</b>	<b>143 500</b>	<b>119 158</b>	<b>157 700</b>

## Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	485 981	489 000	460 593	494 000
Eiendoms- og festeavgift	186 437	140 000	139 944	186 400
<b>Sum</b>	<b>672 418</b>	<b>629 000</b>	<b>600 537</b>	<b>680 400</b>

## Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	87 935	160 000	142 245	90 000
<b>Sum</b>	<b>87 935</b>	<b>160 000</b>	<b>142 245</b>	<b>90 000</b>

## Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Driftsmateriale	600	0	0	500
Kurs, reiser, møter	2 945	0	3 300	3 000
Elektronisk kommunikasjon	3 825	0	2 866	4 000
Gaver	1 980	0	0	1 000
Styrekostnader	0	0	380	0
Bank og kortgebyrer	1 573	3 000	1 691	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	3 008	2 000
Andre driftskostnader	2 340	20 000	13 229	0
<b>Sum</b>	<b>15 138</b>	<b>23 000</b>	<b>24 474</b>	<b>12 500</b>

## Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	9 105	0	4 720	7 500
Annen finansinntekt	0	0	1	0
<b>Sum</b>	<b>9 105</b>	<b>0</b>	<b>4 721</b>	<b>7 500</b>

## Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	3 162 584	3 395 000	3 416 384	2 952 960
Andre rentekostnader	1 222	0	213	1 000
<b>Sum</b>	<b>3 163 806</b>	<b>3 395 000</b>	<b>3 416 597</b>	<b>2 953 960</b>

## Note 17 - Bygninger

	TVB 7 kostpris 2019	TVB 8 kostpris 2020
Anskaffelseskost pr.01.01 :	55 300 000	68 300 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	55 300 000	68 300 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	55 300 000	68 300 000
Anskaffelsesår :	2019	2020
Antatt levetid i år :		

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

**Note 18 - Borettsinnskudd**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Borettsinnskudd	61 800 000	61 800 000
<b>Sum</b>	<b>61 800 000</b>	<b>61 800 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 19 - Pantestillelser**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	120 871 518	120 958 523
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	123 600 000	123 600 000

## Note 20 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

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

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebank 1 Nord-Norge</b>
Formål:	Refinansiering
<b>Lånenummer:</b>	<b>49308749451</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	4.95 %
Betingelser:	Flytende 3 mnd Nibor
Beregnet innfridd:	28.10.2063
Opprinnelig lånebeløp:	59 158 523
Lånesaldo 01.01:	59 158 523
Avdrag i perioden:	87 005
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>59 071 518</b>
Saldo 5 år frem i tid:	56 061 002

## Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 49308749451	1	3 075 445	3 075 445
	1	3 038 061	3 038 061
	1	2 883 230	2 883 230
	1	2 800 713	2 800 713
	1	2 715 041	2 715 041
	1	2 587 100	2 587 100
	1	2 522 825	2 522 825
	1	2 378 664	2 378 664
	1	2 349 751	2 349 751
	1	2 136 138	2 136 138
	1	1 946 258	1 946 258
	1	1 922 154	1 922 154
	1	1 827 584	1 827 584
	2	1 826 046	3 652 092
	1	1 803 850	1 803 850
	1	1 756 380	1 756 380
	1	1 753 965	1 753 965
	2	1 705 911	3 411 822
	1	1 685 175	1 685 175
	1	1 657 857	1 657 857
	1	1 609 803	1 609 803
	1	1 585 777	1 585 777
	1	1 393 561	1 393 561
	1	1 153 292	1 153 292
	1	1 139 273	1 139 273
	1	1 105 238	1 105 238
	1	1 091 803	1 091 803

**Pantegjeld i kredittinstitusjon**

1	1 068 068	1 068 068
1	1 020 598	1 020 598

## Resultat og balanse med noter for Tollevikbergan Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Tollevikbergan Borettslag**

Styreleder	Mette Eriksen (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Siri Isaksen (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Rolf Erik Boland (sign.)	02.03.2026

Til generalforsamlingen i Tollevikbergan Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tollevikbergan Borettslag som viser et overskudd på NOK 493 653. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 (ledelsen) er ansvarlig 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 for MKE, 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, 4. mars 2026

**Enter Revisjon Finnmark AS**

Trond Madssen  
*Statsautorisert revisor*

(elektronisk signert)

## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

### Hva er Individuell nedbetaling (IN)?

En IN-ordning innebærer at et borettslag kan tilby andelseierne mulighet for å innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Dette er en ordning som gir økt fleksibilitet og som ivaretar mangfoldet i borettslag.

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

For at et lag skal kunne tilby IN må man inngå en avtale med Boligbyggelaget Nord om å forvalte denne IN-ordningen. BONORD inngår avtale med borettslagets bank, samt de andelseiere som ønsker å benytte seg av dette. Vår standardavtale med banken sikrer andelseiernes innbetaling med sideordnet prioritet i långivers tinglyste pantedokument.

### Forutsetninger for IN

- Vedtak på generalforsamling med alminnelig flertall om å inngå IN-avtale, eventuelt punkt om IN i lagets vedtekter
- Borettslagets økonomi og forretningsførsel må være vurdert av långiver som god
- Borettslaget må inngå avtale om garanterte felleskostnader.
- Kun lån med flytende rente kan bli med på IN-ordning

Dersom et borettslag inngår avtale om IN vil det legges begrensning på lagets mulighet til å inngå avtale om fastrente, samt refinansiering av eksisterende gjeld - men laget kan oppta ny fellesgjeld.

### Praktisk gjennomføring

- Etter vedtak på generalforsamling inngår styret (eventuelt utbygger) avtale med BONORD
- Hver andelseier som ønsker å nedbetale må gjøre en individuell avtale med BONORD
- Andelseier kan nedbetale inntil 2 ganger pr år, minimum kr 100 000 pr innbetaling.
- Innbetalinger kan kun skje kvartalsvis ved terminforfall, og beløpet må være BONORD i hende senest 10 dager før lånets forfall

### **Betydninger av IN for den enkelte andelseier**

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

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

Gjennom individuelle nedbetalinger eksponerer man innskuddet for høyere risiko ved en eventuell konkurs for borettslaget. Denne risikoen reduseres gjennom krav til at borettslaget må ha en sikringsordning før laget kan inngå avtale om IN, samt ved at banken gir sidestilt prioritet.

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

### **Pris for å inngå avtale om IN**

For det enkelte borettslag:

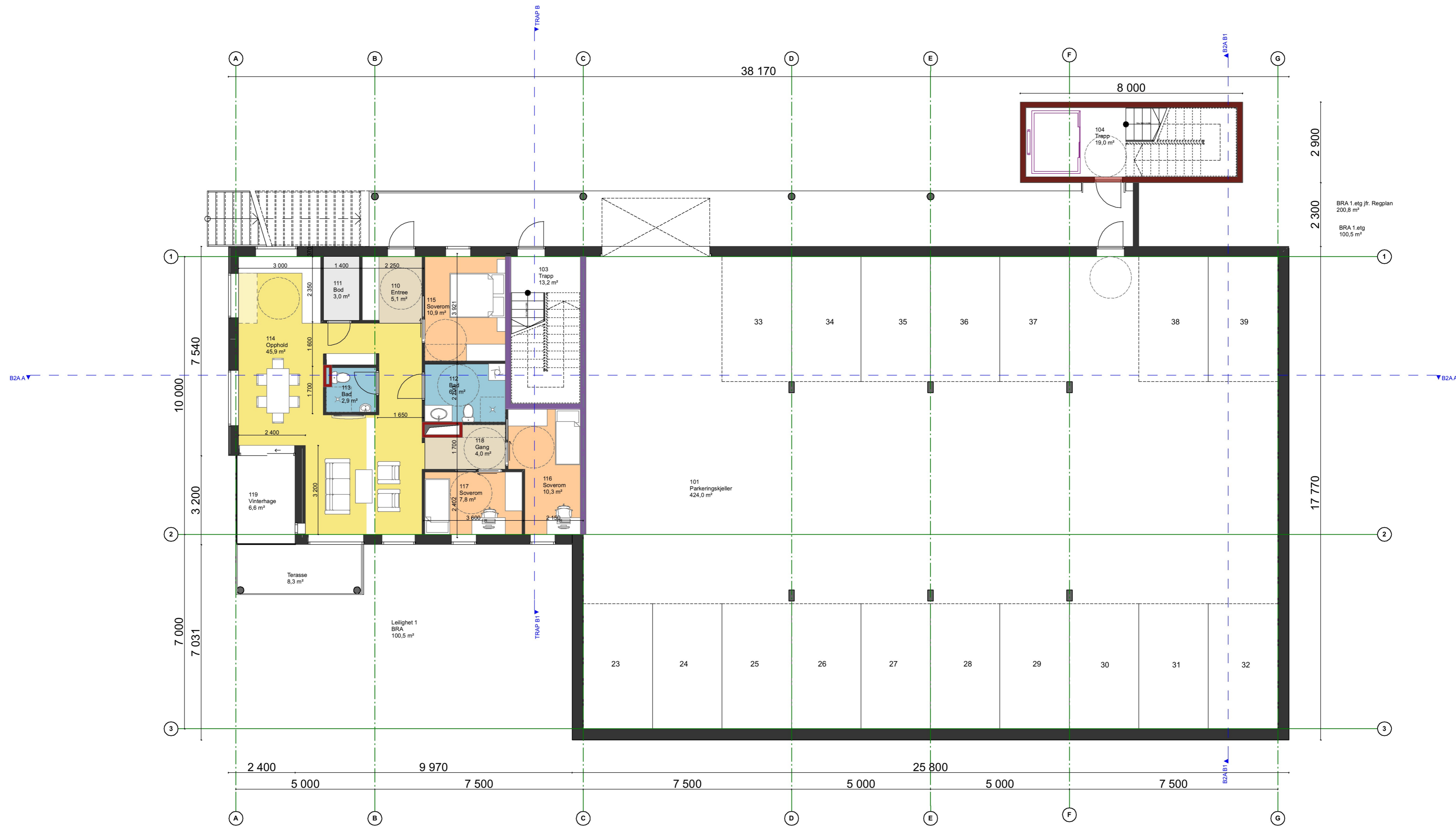
- Oppstartskostnad p.t. på mellom kr 12 500,-
- Årlig honorar forvaltning av IN-ordningen på p.t. kr 125 pr enhet, min. kr 2 500 pr år.

For den enkelte andelseier:

- Engangsgebyr på p.t. kr 4 375 for den andelseier som ønsker å benytte seg av ordningen. Gebyret er fradragsberettiget.

Alle priser er inkludert mva. I tillegg kan det tilkomme gebyr fra borettslagets bankforbindelse.

Med vennlig hilsen  
**Boligbyggelaget Nord**



RKL 2  
BKL 2

**ENERGI**

U-verdi yttervegg  $\leq 0,18 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$   
 U-verdi tak  $\leq 0,13 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$   
 U-verdi gulv  $\leq 0,15 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$   
 U-verdi glass/vindu/dør inkludert karm/ramme  $\leq 1,2 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$   
 Lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell  $\leq 1,5$  luftvekslinger pr. time.

- brannkrav
- brann- og lydkrav



Postboks 1034, 9503 Alta  
Tlf. 78443033  
www.verte.no

<b>saksbeh:</b> DR / Dsz	<b>kontroll:</b> LN	<b>dato:</b> 11.01.2016	<b>mål:</b> 1:100	<b>tegn. nr.:</b> A1-21
-----------------------------	------------------------	----------------------------	----------------------	----------------------------

2015-35 Forprosjekt

**Tollevikbergan**

Polarlys boligbyggelag  
Postboks 1284, 9505 ALTA

**Plan 1. etasje Tollevikbergan 7.**

BRA 1.etg jfr. Regplan  
200,8 m<sup>2</sup>  
BRA 1.etg  
100,5 m<sup>2</sup>



BRA 2.etg jfr. Regplan  
294,0 m<sup>2</sup>  
BRA 2.etg  
174,9 m<sup>2</sup>

RKL 2  
BKL 2

**ENERGI**

- U-verdi yttervegg  $\leq 0,18 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$
- U-verdi tak  $\leq 0,13 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$
- U-verdi gulv  $\leq 0,15 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$
- U-verdi glass/vindu/dør inkludert karm/ramme  $\leq 1,2 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$
- Lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell  $\leq 1,5$  luftvekslinger pr. time.

- brannkrav
- brann- og lydkrav



Verte

Postboks 1034, 9503 Alta  
Tlf. 78443033  
www.verte.no

2015-35 Forprosjekt

**Tollevikbergan**

Polarlys boligbyggelag  
Postboks 1284, 9505 ALTA

**Plan 2. etasje Tollevikbergan 7.**

saksbeh:	kontroll:	dato:	mål:	tegn. nr:
DR / Dsz	LN	11.01.2016	1:100	A1-22



RKL 2  
BKL 2

**ENERGI**

- U-verdi yttervegg  $\leq 0,18 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$
- U-verdi tak  $\leq 0,13 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$
- U-verdi gulv  $\leq 0,15 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$
- U-verdi glass/vindu/dør inkludert karm/ramme  $\leq 1,2 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$
- Lekkasjetett ved 50 Pa trykkforskjell  $\leq 1,5$  luftvekslinger pr. time.

- brannkrav
- brann- og lydkrav



Verte

Postboks 1034, 9503 Alta  
Tlf. 78443033  
www.verte.no

2015-35

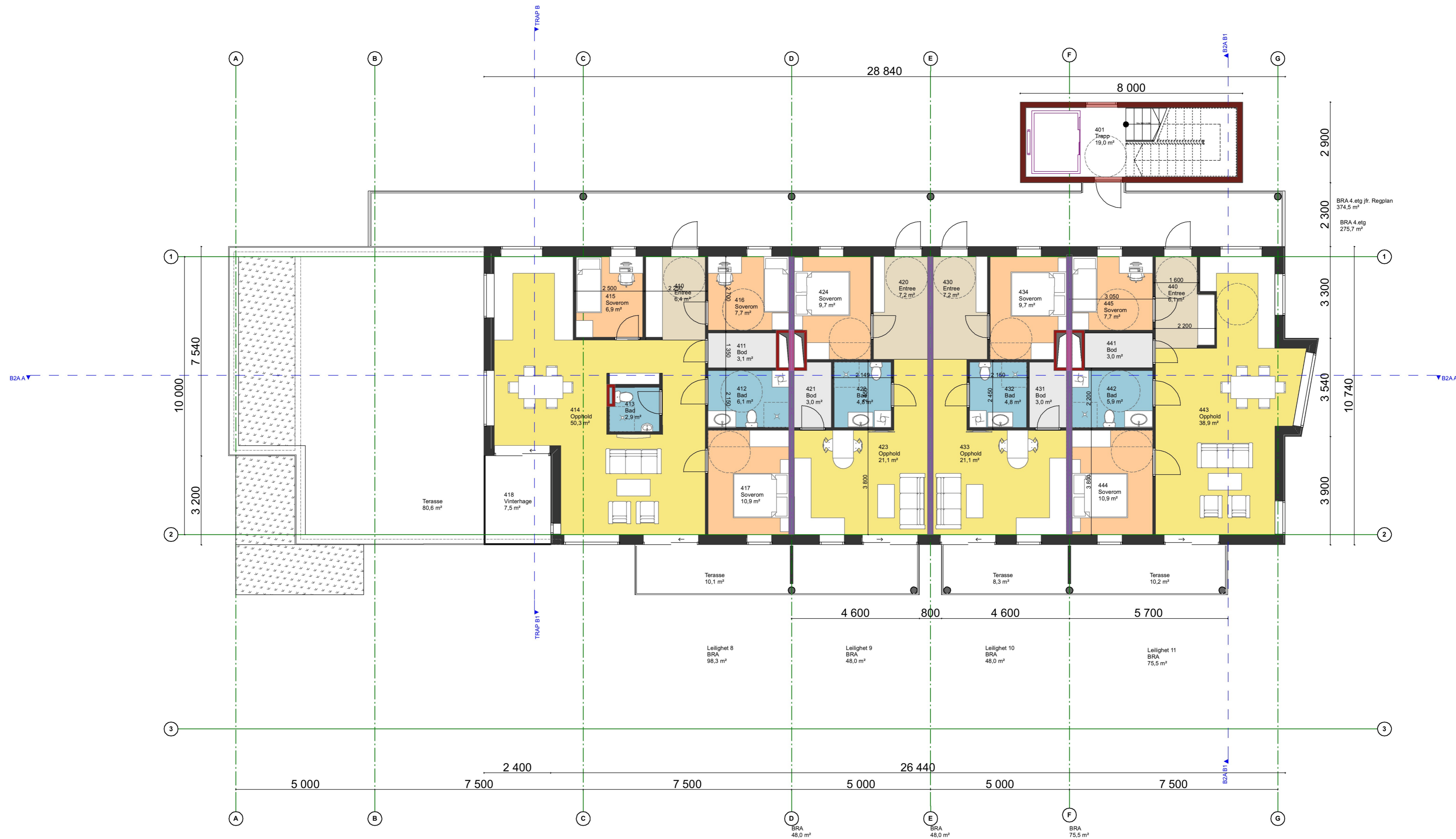
Forprosjekt

**Tollevikbergan**

Polarlys boligbyggelag  
Postboks 1284, 9505 ALTA

Plan 3. etasje Tollevikbergan 7.

<b>saksbeh:</b> DR / Dsz	<b>kontroll:</b> LN	<b>dato:</b> 14.12.2015	<b>mål:</b> 1:100	<b>tegn. nr:</b> A1-23
-----------------------------	------------------------	----------------------------	----------------------	---------------------------



RKL 2  
BKL 2

**ENERGI**

- U-verdi yttervegg  $\leq 0,18 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$
- U-verdi tak  $\leq 0,13 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$
- U-verdi gulv  $\leq 0,15 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$
- U-verdi glass/vindu/dør inkludert karm/ramme  $\leq 1,2 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$
- Lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell  $\leq 1,5$  luftvekslinger pr. time.

- brannkrav
- brann- og lydkrav



Postboks 1034, 9503 Alta  
Tlf. 78443033  
www.verte.no

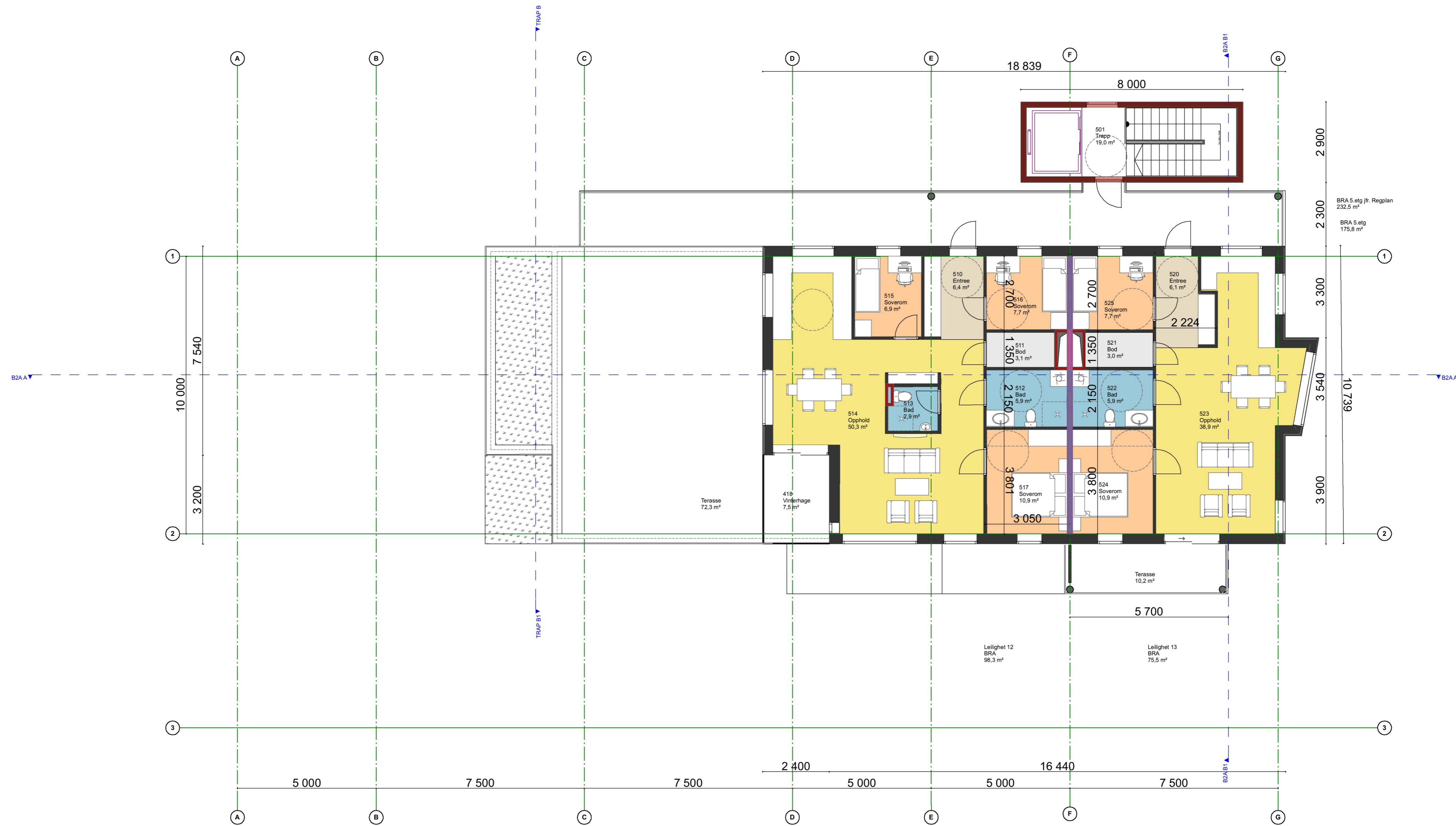
2015-35 Forprosjekt

**Tollevikbergan**

Polarlys boligbyggelag  
Postboks 1284, 9505 ALTA

**Plan 4. etasje Tollevikbergan 7.**

saksbeh:	kontroll:	dato:	mål:	tegn. nr:
DR / Dsz	LN	11.01.2016	1:100	A1-24



BRA 5. etg jfr. Regplan  
232,5 m²  
BRA 5. etg  
175,8 m²



Verte

Postboks 1034, 9503 Alta  
Tlf. 78443033  
www.verte.no

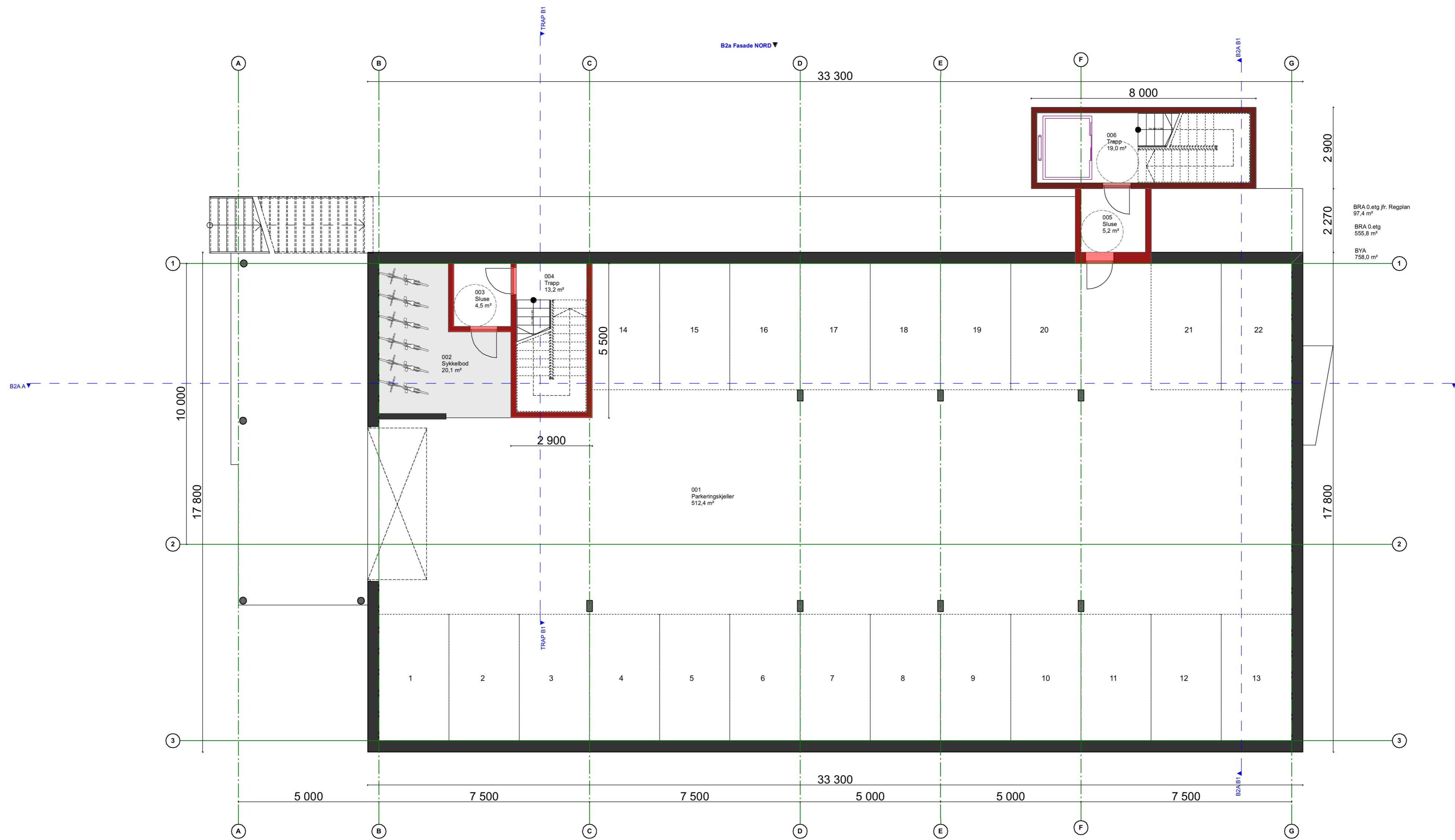
2015-35 Forprosjekt

**Tollevikbergan**

Polarys boligbyggelag  
Postboks 1284, 9505 ALTA

**Plan 5. etasje Tollevikbergan 7.**

saksbeh:	kontroll:	dato:	mål:	tegn. nr:
DR / Dsz	LN	11.01.2016	1:100	A 1-25



RKL 2  
BKL 2

**ENERGI**

U-verdi yttervegg  $\leq 0,18 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$   
 U-verdi tak  $\leq 0,13 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$   
 U-verdi gulv  $\leq 0,15 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$   
 U-verdi glass/vindu/dør inkludert karm/ramme  $\leq 1,2 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$   
 Lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell  $\leq 1,5$  luftvekslinger pr. time.

brannkrav  
 brann- og lydkrav



Verte

Postboks 1034, 9503 Alta  
 Tlf. 78443033  
 www.verte.no

<b>saksbeh:</b> DR / Dsz	<b>kontroll:</b> LN	<b>dato:</b> 11.01.2016	<b>mål:</b> 1:100	<b>tegn. nr:</b> A 1-20
-----------------------------	------------------------	----------------------------	----------------------	----------------------------

2015-35 Forprosjekt

**Tollevikbergan**

Polarlys boligbyggelag  
 Postboks 1284, 9505 ALTA

Plan Kjeller Tollevikbergan 7.

# Innkalling til ordinær generalforsamling i Tollevikbergan Borettslag

**Tidspunkt: Mandag 31.03.2025 kl. 19:00**

**Sted: Kongleveien 45, Bonord - Alta**

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

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

Hvem kan delta?

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

18.03.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Tollevikbergan Borettslag

## **Fullmakt - generalforsamling mandag 31.03.2025**

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

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

Navn på fullmektig: \_\_\_\_\_

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Tollevikbergan Borettslag mandag 31.03.2025.

Andelseier navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Andel nr: \_\_\_\_\_

Signatur andelseier: \_\_\_\_\_

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

# **Tollevikbergan Borettslag**

Tidspunkt: Mandag 31.03.2025 kl. 19:00

Sted: Kongleveien 45, Bonord - Alta

## 1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av dagsorden

## 2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

## 3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styremedlem

4.3 Valg av varamedlem

4.4 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

# 1. KONSTITUERING

## 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

**Forslag til vedtak:** xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:  
xx stemmeberettigede til stede  
xx fullmakter

## 1.2 Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:** \_\_\_\_\_ er valgt til møteleder.

## 1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

**Forslag til vedtak:** \_\_\_\_\_ er valgt til protokollfører.

## 1.4 Valg av protokollunderskriver

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

**Forslag til vedtak:** \_\_\_\_\_ er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

## 1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager.  
innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 18.03.2025

**Forslag til vedtak:** Innkallingen er godkjent.

## 1.6 Godkjenning av dagsorden

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

## 2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskap for 2024 er godkjent.

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 42.500.-

Fordelt med kr. 20.000.- til styreleder, kr. 4.000.- til hvert av styre - og varamedlemmer, og kr. 10.500.- fordelt på styre - og varamedlemmer etter møtedeltakelse (kr. 300.- pr. møte)

I tillegg ble honorar til brannvernleder satt til kr. 5.000.-

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret fastsettes til kr xx,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (tirsdag 09.04.2024).

## 4. VALG

### 4.1 Flertallskrav

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

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

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

### 4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem.

Solfrid Alice Wessel ble valgt for 2 år i 2023, og er på valg

**Forslag til vedtak:** Rolf Erik Boland velges til styremedlem for 2 år.

### 4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem.

Rolf Erik Boland ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg

**Forslag til vedtak:** Solfrid Alice Wessel velges til varamedlem for 1 år.

### 4.4 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

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

# Årsmelding 2024 for Tollevikbergan Borettslag

## Generelle opplysninger

Tollevikbergan Borettslag, org.nr.923552847, er lokalisert i Alta kommune. Boligselskapet består av 31 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP0002532276. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

### HMS

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

## Drift og økonomi

Tollevikbergan Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Enter Revisjon Finnmark AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr. 44.928.-  
Endring i disponible midler i 2024 er kr 44.928.-  
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 69.015.-

2 andeler er omsatt i 2024 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 4.444.800.- inkl.fellesgjeld

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

## Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Mette Eriksen  
Styremedlem, Siri Isaksen  
Styremedlem, Solfrid Alice Wessel  
Varamedlem, Rolf Erik Boland

## Styrets arbeid i 2024

Styret har i 2024 jobbet med følgende:

Siden forrige følgende ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter hvor 36 protokollerte saker har vært behandlet.

Det sendes ikke lenger ut referat fra styremøtene til alle beboerne. Vi er blitt gjort oppmersom på at disse referatene tilhører styret. Det vil bli gitt informasjon om saker som angår oss alle i Portalen til Bonord, eller pr e-post til hver enkelt. De som har bedt om å få informasjonen skriftlig vil få det i egen postkasse eller pr. sms.

Styret har valgt å ikke følge opp saken som omhandler for liten plass i garasjene, da neste steg i denne prosessen ville ha påført oss store kostnader.

Det er ikke gjort noen store vedlikeholdsmessige oppgaver i 2024.

Økonomien i borettslaget har vært krevende de siste årene, med rentehevinger som har gjort store utslag på felleskostnadene hos oss.

Minner om at vi har hatt avdragsfrihet på lån siden november 2023, der varigheten var 2 år. Så i november 2025 vil vi få avdragene inn i felleskostnadene igjen.

I vår hadde vi dugnad der vi plantet blomster, plukket søppel, kostet garasjene og vasket flater som er felles, dvs trapperom nødutganger og dører og gulv i bodrommene. Postkassene ble også vasket. Dugnaden ble avsluttet med grilling og hygge på platten.

## Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

I 2025 har styret planer om å forsatt holde et stort øye på økonomien, å prøve å øke borettslagets buffer.

Det er ikke planlagt noen store vedlikeholdsmessige oppgaver i år heller

Vi vil jobbe med å gjøre oss kjent med ansvaret som ligger i avtalen vi har om HMS som er ny i 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	4 777 068	4 777 083	3 752 054	5 041 145
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 777 068</b>	<b>4 777 083</b>	<b>3 752 054</b>	<b>5 041 145</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	2	5 000	0	0	5 000
Styrehonorar	3	42 500	43 000	44 800	45 000
Revisjonshonorar	4	4 625	5 000	4 615	5 000
Forretningsførerhonorar		85 280	85 280	82 000	89 550
Konsulenttjenester	5	1 575	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	50 045	241 000	423 216	273 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7	24 071	0	0	0
Annet vedlikehold	8	45 966	67 000	69 976	70 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	9	152 703	0	0	0
Forsikringskader	10	10 000	0	10 000	0
Forsikring	11	119 158	117 400	108 627	143 500
Kontingenter		12 084	12 100	12 059	12 100
Eiendomsavgift og renovasjon	12	600 537	596 500	551 390	629 000
Energi og brensel	13	142 245	115 000	150 116	160 000
Andre driftskostnader	14	24 474	28 500	41 135	23 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 320 264</b>	<b>1 310 780</b>	<b>1 497 933</b>	<b>1 455 150</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 456 804</b>	<b>3 466 303</b>	<b>2 254 121</b>	<b>3 585 995</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	15	4 721	0	14 663	0
Finanskostnader	16	3 416 597	3 410 000	3 025 467	3 395 000
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-3 411 876</b>	<b>-3 410 000</b>	<b>-3 010 804</b>	<b>-3 395 000</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>44 928</b>	<b>56 303</b>	<b>-756 684</b>	<b>190 995</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>44 928</b>	<b>56 303</b>	<b>-756 684</b>	<b>190 995</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		44 928	0	-756 684	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>44 928</b>	<b>0</b>	<b>-756 684</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		24 087	24 087	639 261	69 015
Periodens resultat		44 928	56 303	-756 684	190 995
Avdrag på lån		0	0	-731 648	-74 000
Opptak av lån		0	0	59 158 523	0
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>44 928</b>	<b>56 303</b>	<b>57 670 191</b>	<b>116 995</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>69 015</b>	<b>80 390</b>	<b>-849 071</b>	<b>186 010</b>

## Balanse desember 2024 Tollevikbergan Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b><u>Anleggsmidler</u></b>			
<b>Varige anleggsmidler</b>			
Bygninger	17, 19	123 600 000	123 600 000
<b>Sum varige anleggsmidler</b>		<b>123 600 000</b>	<b>123 600 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>123 600 000</b>	<b>123 600 000</b>
<b><u>Omløpsmidler</u></b>			
<b>Fordringer</b>			
Utestående felleskostnader		0	10 116
Forskuddsfakturerte kostnader		74 930	10 988
<b>Sum fordringer</b>		<b>74 930</b>	<b>21 104</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		146 086	142 132
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>146 086</b>	<b>142 132</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>221 016</b>	<b>163 236</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>123 821 016</b>	<b>123 763 236</b>

## Balanse desember 2024 Tollevikbergan Borettslag

	Note	2024	2023
<b><u>EGENKAPITAL OG GJELD</u></b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Innskutt egenkapital		155 000	155 000
Opptjent egenkapital 01.01		2 210 564	2 967 248
Årets endringer i egenkapital		44 928	-756 684
<b>Sum egenkapital 31.12</b>		<b>2 410 492</b>	<b>2 365 564</b>
<b><u>Gjeld</u></b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
Vedlikeholdsfond		300 000	300 000
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	19, 20	59 158 523	59 158 523
Borettsinnskudd	18, 19	61 800 000	61 800 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>120 958 523</b>	<b>120 958 523</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		102 697	101 879
Påløpte renter		37 204	37 270
Gjeld finansieringsforetak		12 100	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>152 001</b>	<b>139 149</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>121 410 524</b>	<b>121 397 672</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>123 821 016</b>	<b>123 763 236</b>

31.12.24

Tollevikbergan Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

\_\_\_\_\_  
Mette Eriksen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Solfrid Alice Wessel  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Siri Isaksen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

### Tomt:

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

### Bygninger:

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

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

### Varige driftsmidler:

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

### Fordringer:

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

**Note 1 - Innkrevde felleskostnader**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	1 367 040	1 866 111	1 158 532	1 572 145
Renter lån	3 410 028	2 039 952	1 722 502	3 395 000
Avdrag lån	0	871 020	871 020	74 000
<b>Sum</b>	<b>4 777 068</b>	<b>4 777 083</b>	<b>3 752 054</b>	<b>5 041 145</b>

Borettslaget består av 31 andeler.

**Note 2 - Lønn og andre personalkostnader**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre honorarer	5 000	0	0	5 000
<b>Sum</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 000</b>

Boligselskapet har ingen ansatte. Andre honorarer 5000 kr er til en beboer som er brannvernleder. Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Note 3 - Styrehonorar**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	42 500	43 000	44 800	45 000
<b>Sum</b>	<b>42 500</b>	<b>43 000</b>	<b>44 800</b>	<b>45 000</b>

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

**Note 4 - Revisjonshonorar**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	4 625	5 000	4 615	5 000
<b>Sum</b>	<b>4 625</b>	<b>5 000</b>	<b>4 615</b>	<b>5 000</b>

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

**Note 5 - Konsulentonorar**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	1 575	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 575</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Økonomisk: styrebistand utover forretningsføreravtalen.

**Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Reparasjon og vedlikehold bygg	6 149	241 000	312 376	273 000
Vedlikeholdsfond	0	0	75 000	0
Reparasjon og vedlikehold VVS	33 725	0	35 840	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	1 281	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	8 890	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>50 045</b>	<b>241 000</b>	<b>423 216</b>	<b>273 000</b>

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

**Note 7 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	4 071	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold gassanlegg	20 000	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>24 071</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

**Note 8 - Annet vedlikehold**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Renhold	42 745	42 000	40 300	45 000
Sommer- og vintervedlikehold	2 318	25 000	18 886	25 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0	10 790	0
Annet vedlikehold	904	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>45 966</b>	<b>67 000</b>	<b>69 976</b>	<b>70 000</b>

**Note 9 - Løpende drifts- og serviceavtaler**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	6 128	0	0	0
Drifts- og serviceavtale heis	63 356	0	0	0
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	82 881	0	0	0
Drifts- og serviceavtale vakthold	338	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>152 703</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 10 - Forsikringskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kostnad forsikringskade	10 000	0	10 000	0
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>

Boligselskapet har hatt 1 forsikringskade i 2024. Egenandel kr 10 000 pr skade.

## Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	114 381	0	0	138 500
Forsikring bygninger	0	114 400	105 906	0
Premie sikringsfond felleskostnader	4 777	3 000	2 721	5 000
<b>Sum</b>	<b>119 158</b>	<b>117 400</b>	<b>108 627</b>	<b>143 500</b>

## Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	460 593	456 500	411 446	489 000
Eiendoms- og festeavgift	139 944	140 000	139 944	140 000
<b>Sum</b>	<b>600 537</b>	<b>596 500</b>	<b>551 390</b>	<b>629 000</b>

## Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	142 245	115 000	150 116	160 000
<b>Sum</b>	<b>142 245</b>	<b>115 000</b>	<b>150 116</b>	<b>160 000</b>

## Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Verktøy	0	10 000	0	0
Kurs, reiser, møter	3 300	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	2 866	0	0	0
Styrekostnader	380	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 691	3 500	3 171	3 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	3 008	0	0	0
Andre driftskostnader	13 229	15 000	37 964	20 000
<b>Sum</b>	<b>24 474</b>	<b>28 500</b>	<b>41 135</b>	<b>23 000</b>

## Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	4 720	0	14 455	0
Renteinntekter fra beboere	0	0	208	0
Annen finansinntekt	1	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>4 721</b>	<b>0</b>	<b>14 663</b>	<b>0</b>

## Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	3 416 384	3 410 000	3 025 140	3 395 000
Andre rentekostnader	213	0	0	0
Annen finanskostnad	0	0	327	0
<b>Sum</b>	<b>3 416 597</b>	<b>3 410 000</b>	<b>3 025 467</b>	<b>3 395 000</b>

## Note 17 - Bygninger

	TVB 7 kostpris 2019	TVB 8 kostpris 2020
Anskaffelseskost pr.01.01 :	55 300 000	68 300 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	55 300 000	68 300 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	55 300 000	68 300 000
Anskaffelsesår :	2019	2020
Antatt levetid i år :		

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

## Note 18 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	61 800 000	61 800 000
<b>Sum</b>	<b>61 800 000</b>	<b>61 800 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 19 - Pantestillelser**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	120 958 523	120 958 523
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	123 600 000	123 600 000

## Note 20 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

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

Første avdrag 28.11.2025.

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebank 1 Nord-Norge</b>
Formål:	Refinansiering
<b>Lånenummer:</b>	<b>49308749451</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.66 %
Betingelser:	Flytende 3 mnd Nibor
Beregnet innfridd:	28.11.2063
Opprinnelig lånebeløp:	59 158 523
Lånesaldo 01.01:	59 158 523
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>59 158 523</b>
Saldo 5 år frem i tid:	57 066 635

## Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 49308749451	1	3 079 975	3 079 975
	1	3 042 536	3 042 536
	1	2 887 477	2 887 477
	1	2 804 838	2 804 838
	1	2 719 040	2 719 040
	1	2 590 910	2 590 910
	1	2 526 541	2 526 541
	1	2 382 168	2 382 168
	1	2 353 212	2 353 212
	1	2 139 284	2 139 284
	1	1 949 125	1 949 125
	1	1 924 985	1 924 985
	1	1 830 276	1 830 276
	2	1 828 735	3 657 470
	1	1 806 506	1 806 506
	1	1 758 967	1 758 967
	1	1 756 548	1 756 548
	2	1 708 423	3 416 846
	1	1 687 657	1 687 657
	1	1 660 299	1 660 299
	1	1 612 174	1 612 174
	1	1 588 113	1 588 113
	1	1 395 614	1 395 614
	1	1 154 991	1 154 991
	1	1 140 951	1 140 951

## Pantegjeld i kredittinstitusjon

	1	1 106 866	1 106 866
	1	1 093 411	1 093 411
	1	1 069 641	1 069 641
	1	1 022 102	1 022 102
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 49308749451 har første avdrag 28.11.2025 med kr 37 236	1	3 079 975	1 939
	1	3 042 536	1 915
	1	2 887 477	1 817
	1	2 804 838	1 765
	1	2 719 040	1 711
	1	2 590 910	1 631
	1	2 526 541	1 590
	1	2 382 168	1 499
	1	2 353 212	1 481
	1	2 139 284	1 347
	1	1 949 125	1 227
	1	1 924 985	1 212
	1	1 830 276	1 152
	2	1 828 735	1 151
	1	1 806 506	1 137
	1	1 758 967	1 107
	1	1 756 548	1 106
	2	1 708 423	1 075
	1	1 687 657	1 062
	1	1 660 299	1 045
	1	1 612 174	1 015
	1	1 588 113	1 000
	1	1 395 614	878
	1	1 154 991	727
	1	1 140 951	718
	1	1 106 866	697
	1	1 093 411	688
	1	1 069 641	673
	1	1 022 102	643

## Resultat og balanse med noter for Tollevikbergan Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Tollevikbergan Borettslag**

Styreleder	Mette Eriksen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Siri Isaksen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Solfrid Alice Wessel (sign.)	13.03.2025

Til generalforsamlingen i Tollevikbergan Borettslag

Enter Revisjon Finnmark AS

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

epost: tm@enter-revisjon.no  
Org. no: 997 397 649 MVA

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tollevikbergan Borettslag som viser et overskudd på NOK 44 928. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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, 17. mars 2025

**Enter Revisjon Finnmark AS**



Trond Madssen  
Statsautorisert revisor



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tollevikbergan Borettslag mandag 23.03.2026 kl. 17:00 - Bonord's lokaler i Kongleveien 71 - 9510 Alta.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

#### Vedtak:

14 stemmeberettigede .

Av disse er:

14 stemmeberettigede til stede

0 fullmakter

### 1.2 Valg av møteleder

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

#### Vedtak:

Bengt Ivar Svendsen fra Bonord er valgt til møteleder.

### 1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

#### Vedtak:

Bengt Ivar Svendsen fra Bonord er valgt til protokollfører.

### 1.4 Valg av protokollunderskriver

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

#### Vedtak:

Rolf Edmund Lund og Øyvind Bjørnå er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

### 1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 06.03.2026

#### Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

### 1.6 Godkjenning av dagsorden

#### Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

## 2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

### **Vedtak:**

Årsregnskap for 2025 er godkjent.

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 37.400.-

Fordelt med kr. 20.000.- til styreleder, kr. 4.000.- til hvert av styre - og varamedlemmer, og kr. 5.400.- fordelt på styre - og varamedlemmer etter møtedeltakelse (kr. 300.- pr. møte)

I tillegg ble honorar til brannvernleder satt til kr. 5.000.-

### **Vedtak:**

Styrehonoraret fastsettes slik:

Kr. 20.000.- til styreleder, kr. 4.000.- til hvert av styre - og varamedlemmer, og møtegodtgjørelse(kr. 300.- pr. møte) til styre - og varamedlemmer etter møtedeltakelse

I tillegg ble honorar til brannvernleder satt til kr. 5.000.-

Gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 26.03.2025).

## 4. VALG

### **4.1 Flertallskrav**

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

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

### **Vedtak:**

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

### **4.2 Valg av styreleder**

Mette Eriksen ble valgt for 2 år i 2024, og er derfor på valg.

### **Vedtak:**

Valgkomiteens innstilling er at Lillian Rydheim velges til styreleder for 2 år.

### **4.3 Valg av styremedlemmer**

Det skal velges 1 styremedlem.

Siri Isaksen ble valgt for 2 år i 2024, og er derfor på valg.

### **Vedtak:**

Valgkomiteens innstilling er at Beathe Pettersen velges til styremedlem for 2 år.

#### **4.4 Valg av varamedlemmer**

Det skal velges 1 varamedlem.

Gørill Føleide ble valgt for 1 år i 2025, og er derfor på valg.

#### **Vedtak:**

Valgkomiteens innstilling er at Randi Nilsen velges til varamedlem for 1 år.

#### **4.5 Valg av valgkomite**

Det skal det velges ny valgkomitè.

Kate Mortensen og Elisabeth Olsen ble valgt for 1 år i 2025, og er derfor på valg.

#### **Vedtak:**

Kate Mortensen og Mette Eriksen velges som valgkomitè for 1 år.

#### **4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling**

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

#### **Vedtak:**

Lillian Rydheim velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

### **5. Nedbetaling av fellesgjeld**

Mulighet for nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden man har i borettslaget.

#### **Vedtak:**

Avstemming: For - 8 stemmer, Mot 5 stemmer, blanke stemmer - 1

Generalforsamlingen godkjenner mulighet for nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden gjennom inføring av IN-avtale og gir Bonord fullmakt til å iverksette en prosess i forhold til dette.

Forslaget er vedtatt

## Protokoll for Tollevikbergan Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bengt Ivar Svendsen (sign.)	23.03.2026
Sekretær	Bengt Ivar Svendsen (sign.)	23.03.2026
Protokollvitne	Rolf Edmund Lund (sign.)	23.03.2026
Protokollvitne	Øyvind Bjørnå (sign.)	23.03.2026

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tollevikbergan Borettslag onsdag 26.03.2025 kl. 19:00 - Kongleveien 45, Bonord - Alta.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

#### Vedtak:

13 stemmeberettigede, totalt møtte 16 andelseiere

Av disse er:

13 stemmeberettigede til stede

0 fullmakter

### 1.2 Valg av møteleder

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

#### Vedtak:

Bengt Ivar Svendsen fra Bonord er valgt til møteleder.

### 1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

#### Vedtak:

Bengt Ivar svendsen fra bonord er valgt til protokollfører.

### 1.4 Valg av protokollunderskriver

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

#### Vedtak:

Svein Harald Andersen og Gøril Føleide er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

### 1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 18.03.2025

#### Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

### 1.6 Godkjenning av dagsorden

#### Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

## **2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING**

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

### **Vedtak:**

Årsmeldingen tas til etterretning og årsregnskap for 2024 er godkjent.

## **3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 42.500.-

Fordelt med kr. 20.000.- til styreleder, kr. 4.000.- til hvert av styre - og varamedlemmer, og kr. 10.500.- fordelt på styre - og varamedlemmer etter møtedeltakelse (kr. 300.- pr. møte)

I tillegg ble honorar til brannvernleder satt til kr. 5.000.-

### **Vedtak:**

Styrehonoraret videreføres på samme nivå - og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (tirsdag 09.04.2024).

Fordelt med kr. 20.000.- til styreleder, kr. 4.000.- til hvert av styre - og varamedlemmer, og kr. 10.500.- fordelt på styre - og varamedlemmer etter møtedeltakelse (kr. 300.- pr. møte)

I tillegg ble honorar til brannvernleder satt til kr. 5.000.-

## **4. VALG**

### **4.1 Flertallskrav**

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

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

### **Vedtak:**

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

### **4.2 Valg av styremedlemmer**

Det skal velges 1 styremedlem.

Solfrid Alice Wessel ble valgt for 2 år i 2023, og er på valg

### **Vedtak:**

Rolf Erik Boland velges til styremedlem for 2 år.

#### **4.3 Valg av varamedlemmer**

Det skal velges 1 varamedlem.

Rolf Erik Boland ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg

#### **Vedtak:**

Gøril Føleide velges til varamedlem for 1 år.

Generalforsamlingen ønsker at det velges valgkomite:

Kate Mortensen og Elisabeth Olsen velges enstemmig til valgkomite for 1 år.

#### **4.4 Valg av delegater til Bonords generalforsamling**

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

#### **Vedtak:**

Mette Eriksen velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

## Protokoll for Tollevikbergan Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bengt Ivar Svendsen (sign.)	31.03.2025
Sekretær	Bengt Ivar Svendsen (sign.)	31.03.2025
Protokollvitne	Gørill Føleide (sign.)	31.03.2025
Protokollvitne	Svein Harald Andersen (sign.)	31.03.2025

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Roger Robot

Dato utkjørt: 06.05.26 Side 1 av 2

Tollevikbergan Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	3040/23
Tollevikbergan 7	<b>Type:</b>	Tilknyttet borettslag
9511 ALTA	<b>Eiere:</b>	Nina Martinsen
<b>Organisasjonsnr:</b> 923 552 847	<b>Andelsnr:</b>	23

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned: 8 045**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 619
	Avdrag lån	846
	Budsjetterte rentekostnader	4 580

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 088 398	Gjeld siste årsoppg.:	1 091 803
Klient ajourf. lån:	58 887 302	Klient gj. s. årsoppg.:	59 071 518

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 49308749451, Sparebank 1 Nord-Norge

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 450

Saldo per 06.05.2026: 58 887 302

Andel av saldo: 1 088 398

Første termin: 28.11.2023Første avdrag: 28.11.2025 ( siste termin 28.10.2063 )

Fytende 3m Nibor

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Lillian Rydheim

Adresse: Tollevikbergan 8

Postnr/-sted: 9511 ALTA

Telefon: Mob.: 91764044

E-post: post@polarlys.no

## 5: Restanse felleskostnader pr. 06.05.2026

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2025

Annen formue:	9 448	Gjeld:	1 091 803	Andre inntekter:	169
		Utgifter:	58 476		

## 7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	23	Partialobligasjonsnr:	

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2020

Gårds/bruksnr: 27/1665

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

## 9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0002532276
--------------	------------------------	-----------	--------------

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	07.11.2019	Første innflytting:	14.11.2019	SSBnr:	H0303
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Vannb. gulv/v. pumpe		
Heis:	Ja	BRA	48		
Parkeringstype:	1 plass i felles garasjeanlegg ()				

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Roger Robot

Dato utkjørt: 06.05.26 Side 2 av 2

Tollevikbergan Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	3040/23
Tollevikbergan 7	<b>Type:</b>	Tilknyttet borettslag
9511 ALTA	<b>Eiere:</b>	Nina Martinsen
<b>Organisasjonsnr:</b> 923 552 847		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	48	P-rom	44
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. i				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:



Alta kommune

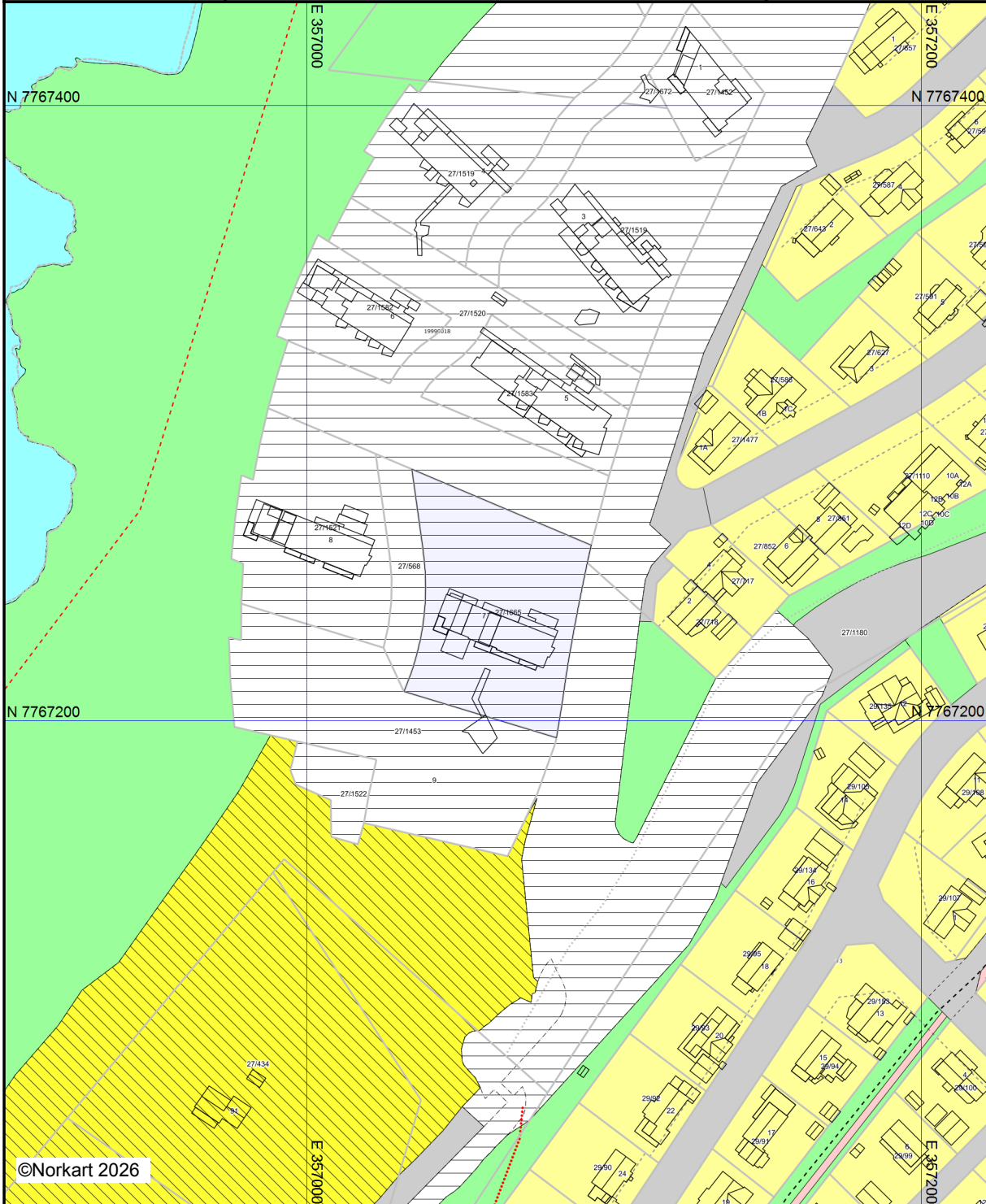
## Kommuneplankart

Eiendom: 27/1665  
Adresse: Tollevikbergan 7  
Dato: 06.05.2026  
Målestokk: 1:2000

N



UTM-35



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

<b>Kommunenr.</b>	5601	<b>Gårdsnr.</b>	27	<b>Bruksnr.</b>	1665	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Tollevikbergan 7, 9511 ALTA								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<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> 3 492 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>	19990018
<b>Navn</b>	Detaljregulering for Skaialuft/ Tollevika

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	30.04.2007
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/2582/19990018_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/2582/19990018_Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 390 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Offentlig friområde <b>Feltnavn</b> F
	<b>Delareal</b> 631 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Felles lekeareal <b>Feltnavn</b> FLB
	<b>Delareal</b> 1 471 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger <b>Feltnavn</b> B