

Markveien 51A

Nabolaget Alta nye sentrum - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

🚶 Alta Helsesenter	4 min 🚶
Totalt 13 ulike linjer	
0.3 km	
✈ Alta lufthavn	9 min 🚗

Skoler

Komsa skole (1-7 kl.)	16 min 🚶
326 elever, 29 klasser	
1.3 km	
Aronnes skole (1-4 kl.)	20 min 🚶
84 elever, 8 klasser	
1.8 km	
Bossekop skole (1-7 kl.)	5 min 🚗
175 elever, 17 klasser	
1.9 km	
Alta ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min 🚶
438 elever, 35 klasser	
1.5 km	
Sandfallet ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 🚗
262 elever, 22 klasser	
2.1 km	
Alta videregående skole/Àlttà joat...	23 min 🚶
900 elever	
1.9 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Boreal Travel Alta	5 min 🚶
🚗 Ishavsveien - Thon Senter Alta	6 min 🚶

«Nærhet til bar og butikk»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

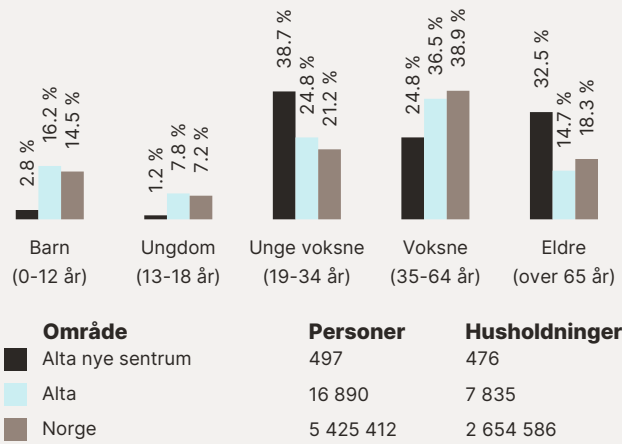


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nyland studentbarnehage (0-5 år)	10 min 🚶
49 barn	
0.8 km	
Guovddás Mánáidgárdi (1-5 år)	11 min 🚶
35 barn	
0.9 km	
Breidablikk barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
60 barn	
1.3 km	

Dagligvare

Kiwi Alta Sentrum	4 min 🚶
Søndagsåpent	
0.3 km	
Bunnpris & Gourmet Alta	6 min 🚶
PostNord	
0.5 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



Trygghet der barna ferdes
Trygge 78/100

Sport



Alta helsebad gymnastikksal
Aktivitetshall 8 min 0.6 km



UiT Campus Alta idrettshall
Aktivitetshall 10 min 0.8 km

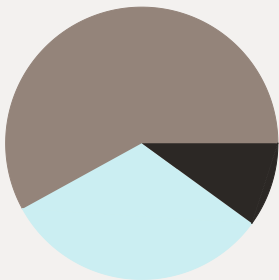


Feel24 Alta Parksenteret 6 min



Feel24 Nordlysbadet 7 min

Boligmasse



10% enebolig
32% blokk
58% annet

Varer/Tjenester

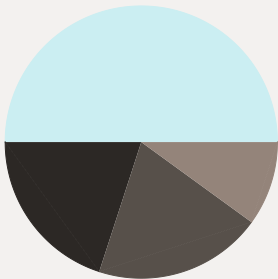


Parksenteret 5 min



Apotek 1 Alta 6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



20% i barnehagealder
50% 6-12 år
10% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

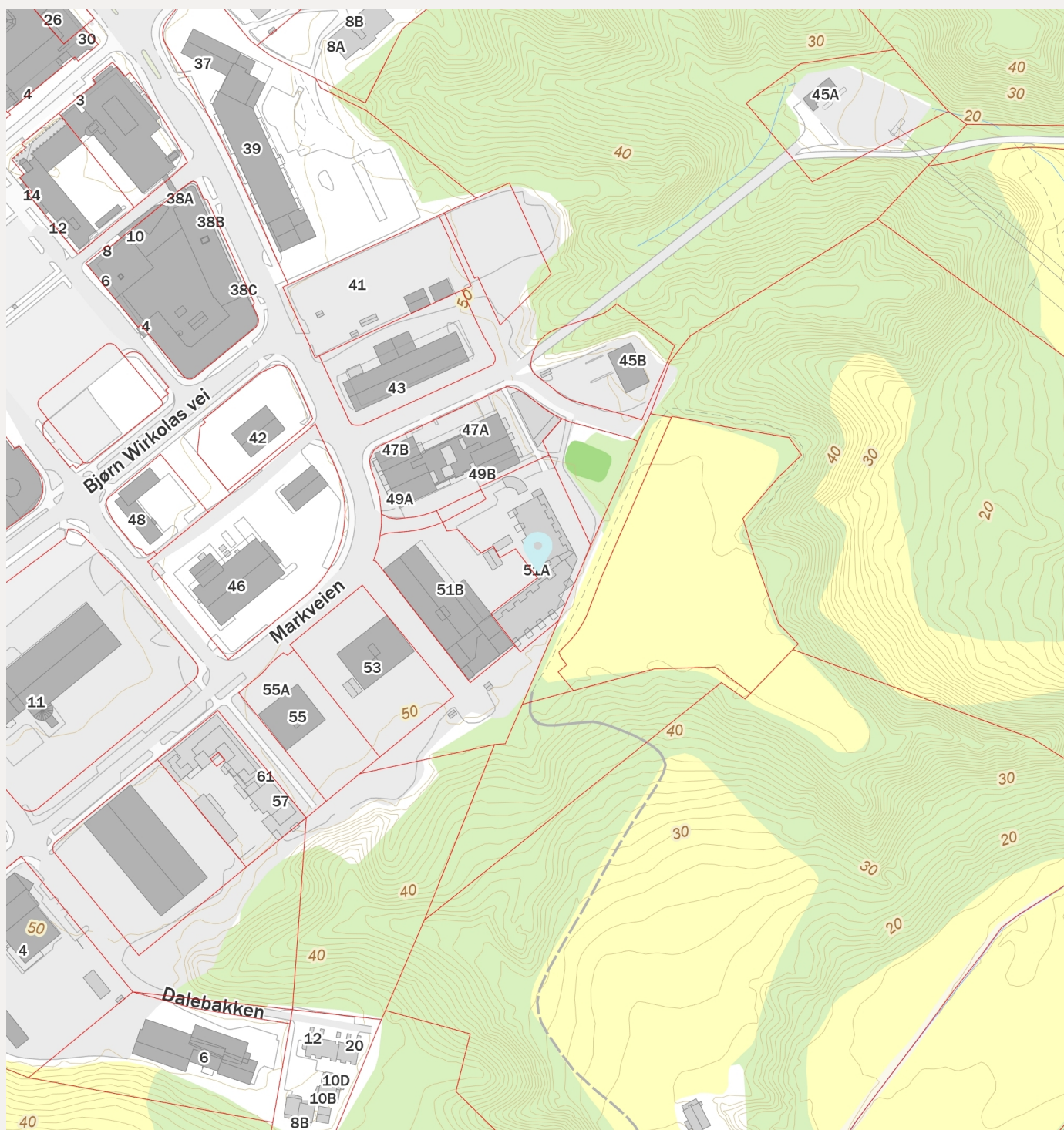
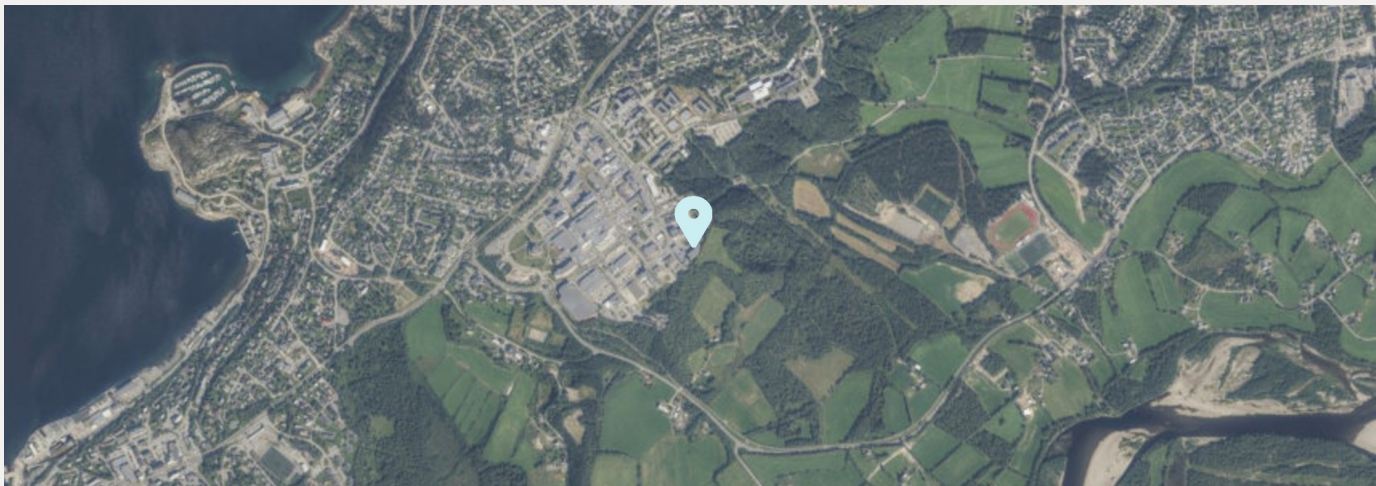


0% 65%

Alta nye sentrum
Alta
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Markveien 51 A
9510 ALTA
Gnr./Bnr.: 28/250
Alta kommune

Rapportdato: 23.07.2026
Befaringsdato: 16.07.2026
Referansenummer: 15084238

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 101 m² (BRA-i: 95 m²)

Totalt bruksareal: 101 m² (BRA-i: 95 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginnspeksjoner.nord@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Tor-Einar Rydheim Tangen



97677897

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges 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+AC (heretter kun omtalt som 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 bygningssakkyndiges 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 bærekraftøymed, 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 bærekraftøymed 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 bygningssakkyndige 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	16.07.2026
Referansenummer	15084238
Meglerforetakets oppdragsnummer	89-26-0150
Hjemmelshaver/selger	Willy Gudmund Iversen/Laila Synnøve Larsen
Bygningssakkyndig inspektør	Tor-Einar Rydheim Tangen
Tilstede på befaringen	Willy Gudmund Iversen og Laila Synnøve Larsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	23.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Markveien 51 A
Postnummer/sted	9510 ALTA
Kommune	5601 - Alta
Gnr./Bnr.:	28/250
Seksjonsnr.	8
Tomt	Eiet tomt: 3207 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2007		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i Alta Nye Sentrum, Alta kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, belegningsstein, støpte veier og trapper, lekeplass, biloppstillingsplass i parkeringskjeller, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2007. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning og teglstein. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av ildsted plassert i stue og gulvvarme/varmekabler i stue, kjøkken, bad, gang og entre.

Boligen inneholder

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

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	9	
		Fallforhold rundt sluk	9	
		Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Tekniske anlegg		Varmtvannsbereder	10	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. 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 byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, 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)					
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	95			95	13
	Stue, kjøkken, bad, to soverom, gang,entre og bod				Balkong
Kjeller		6		6	
		Sportsbod			
SUM	95	6		101	13
Total bruksareal: 101 m ²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,69 meter.

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. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. 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 befaringsdagen. 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 lovligheitsmangler, 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 14.07.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 22.11.2004.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt leveransebrev vedrørende nytt kjøkken, datert 15.09.2022.
	Fremlagt sjekkliste vedrørende rørlegger arbeid til nytt kjøkken, datert 10.11.2022.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt faktura vedrørende nytt dusjhjørne med armatur, datert 11.08.2023.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
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

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Speil med baklys og stikkontakt over servant.
Vegghengte høyskap.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Vegghengt toalett.
Vannrør av type rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tilleggende konstruksjon	
 TG 1	Utført kontroll i tilleggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (ANGI HVOR). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 44,7 prosent, ved 24,0 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Overflater vegger	Det er registrert riss/sprekk i flis ved dusj og ved lysbryter Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt. Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Hullene er tettet med tettemasse, men det kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon alene om løsningen gir tilstrekkelig fuktsikkerhet. Konsekvens er risiko for utettheter. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	Vannnett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk i dusj



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk utenfor dusj



Overflater vegger - Sprukket flis i
dusj



Overflater vegger - Sprukket flis
ved lysbryter



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredning fra 2022.
HTH kjøkkeninnredning.
Glatte fronter.
Benkeplate med laminert overflate.
Nedfelt kjøkkenvask med armatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kombiovn, vannkoker og kjøleskap.
Ventilator i overskap.
Komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med klikkvinyll med gulvvarme.
Malte veggflater.
Takplater i himling.
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.



TG 1

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

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

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør med rør-i-rør system.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
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.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Varmtvannsbereder på 198L (fra 2006) 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

Varmtvannsbereder

På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat og klikkvinyll.
Gulvvarme i stue, gang og entré.
Malte veggflater.
Takplater i himling.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

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

 TG 1 Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale på soverom bærer preg av slitasje og har stedvise riper og mindre hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

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

Ildsteder

 TG 2 Skorsteiner inne i boligen Sotluke har ingen underliggende eller sideliggende ubrennbar plate. Konsekvens er at forholdet kan føre til at brennbart materiale blir truffet av glør og varm aske ved feiing/åpning av luke. Foreslått tiltak er at det etableres ubrennbar plate.

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 avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

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

2. etasje

 TG 1 2. etasje På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 mm.
På gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm.
Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner og murverk.
Ytterkledning av liggende trekledning og teglstein.

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

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

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter og sikkerhetslås.
Balkong/terrasedør med karm/ramme av tre (fra byggeår).
Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

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

Ytterdører og omramming | |
|  | TG 2 | Vinduer og omramming | Det er liten klaring mellom utvendig listverk og vannbord/beslag under vinduet. Konsekvens er økt risiko for fuktopptak i treverket, redusert levetid og utfordringer med overflatebehandling/vedlikehold. Foreslått tiltak er lokal reparasjon. |

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 13 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 1,02 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Balkongen har følgende; utebelysning, uttrekkbar sidemarkise (vindskjerm) og utvendig stikkontakt.

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

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt | |
|---|------|---|--|

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, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

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.

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 feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

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 på bod.

Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til 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 bygningssakkyndige 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 av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

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

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige 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.

Branntekniske forhold

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

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

Rømningsplan for boligen utarbeidet (plassert i trapperom). Informasjonen i rømningsplanen er lagt til grunn som en veiledning for videre undersøkelser.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

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?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

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?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

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 tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser 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 tilleggbestemmelser 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 bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den 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 bygningssakkyndig:

Mobil: 97677897

Egenerklæring

Markveien 51 A, 9510 ALTA

14 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Markveien 51 A	Markveien 51 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

15.09.2022

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.

Vi har bodd i boligen siden vi kjøpte boligen 15.09.2022

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

Iversen, Willy Gudmund

Selger

Larsen, Laila Synnøve

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte av toalett, servant, dursj, 3 høye skap, glassveg som er levegg 70cm fra vegg

.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Termoglass Alta

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse 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

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 32565766

Egenerklæringsskjema

Name

Willy Gudmund Iversen

Date

2026-07-14

Name

Laila Synnøve Larsen

Date

2026-07-14

Identification



Willy Gudmund Iversen

Identification



Laila Synnøve Larsen



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



Adresse

Markveien 51A, 9510 ALTA

Dato for energimerking

31.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-325669

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

23409828

Gårdsnummer

28

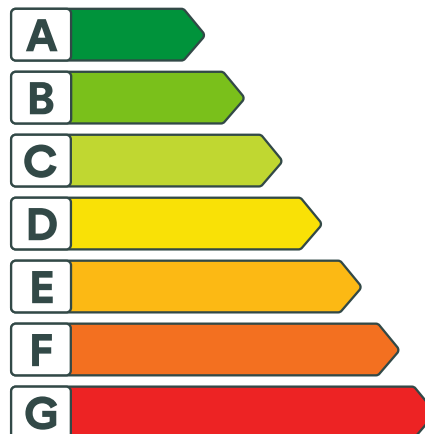
Bruksnummer

250

Seksjonsnummer

8

Bruksenhetsnummer

H0203


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

2007

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

95,0 m²

Oppvarmet bruksareal

95,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

128,86 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

187,37 kWh/m²

Totalt levert pr. år

18 725 kWh



Markveien 51A, 9510 ALTA



Detaljering

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



Markveien 51A, 9510 ALTA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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



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

HALDDE ARKITEKTER AS

Sorenskriverveien 11

9513 ALTA

Deres ref:

Vår ref
2020/9019-5

Saksbehandler
Kristian Nilsen

Dato
07.09.2021

Ferdigattest

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

Byggested (Gnr/bnr)	28 / 250 /
Adresse:	Markveien 51 A
Tiltakets art:	Fasade endring.
Tiltakshaver:	RØNQVIST HOLDING AS
Ansvarlig søker:	HALDDE ARKITEKTER AS

Saksopplysninger:

Deres søknad mottatt her: 05.11.2020

Anmodning om ferdigattest mottatt her: 20.08.2021

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).

Klage:

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren 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

Ann Elisabeth Karlsen
Fagansvarlig byggesak
Ann Elisabeth Karlsen
fagansvarlig byggesak

Kristian Nilsen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og derfor uten underskrift.

Kopi til:
RØNQUIST HOLDING AS

Postboks 1086



Alta kommune

Grunnkart

Eiendom: 28/250/0/8
Adresse: Markveien 51A
Dato: 07.07.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-35

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



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Bykanten

Tidspunkt: Onsdag 05.03.2025 kl. 18:00

Sted: Kongleveien 45, Bonord - Alta

Velkommen til ordinært årsmøte

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

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

Hvem kan delta?

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

13.01.2025

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Bykanten

Fullmakt - årsmøte onsdag 05.03.2025

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

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

Navn på fullmektig: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte i Sameiet Bykanten onsdag 05.03.2025.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

SAKSLISTE

Tidspunkt: Onsdag 05.03.2025 kl. 18:00
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 Valg av tellekorps
- 1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

- 4.1 Flertallskrav
- 4.2 Valg av styreleder
- 4.3 Valg av styremedlemmer
- 4.4 Valg av varamedlemmer
- 4.5 Valg av valgkomite

5 BUDSJETT 2025

6 VEDTEKSTER OG ORDENSREGLER

7 OPPGRADERING BRANNVARSLING I BYKANTEN

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: Totalt _ stemmeberettigede til stede.

Av disse er:

- _ stemmeberettigede til stede
- _ 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. Seksjonseierne er informert tidlig i forhold til møtetidspunkt, møtested, varsel om saker må fremmes, fullmaktskjema.

Innkallingen med saksliste/-dokumenter sendt ut den 24.02.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen enstemmig godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Årsmøte skal godkjenne at de formelle kravene som er stilt til innkallingen, bl.a. i lover og vedtekter, er tilfredsstilt.

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Årsregnskapet er revidert av revisor Enter Revisjon Finnmark AS. Revisor har avgitt en ren beretning, revisor har ingen merknader til regnskapet.

Fra styrets side så er det ønskelig å få til en bedre sammenheng mellom regnskap og budsjett.

Driftsresultat

Sameiets driftsregnskap viser et overskudd på kr 14.104. Dette er noe bedre enn budsjettet (kr 2.640).

Inntekter

Sameiets totale inntekter er på kr 899.044, dette er kr 13.854 høyere enn budsjettet. Av inntektene er kr 885.180 ordinære felleskostnader, mens kr 13.864 er andre inntekter som består av felleskostnad fra Rønquist Holding AS (næringsseksjonen) samt inntekter fra elbil-lading.

Sameiet har finansinntekter på kr 14.603, dette er renteinntekter på penger i banken.

Kostnader

Kostnadene er på kr 899.543, målt mot budsjett (kr 882.550) så er disse kr 16.993 høyere.

Den gang vi fikk installert anlegg/system for el-bil lading i garasjekjelleren så ble denne kostnaden ikke regnskapsført (kr 147.688), men satt inn som aktiva i balanseregnskapet. Fra forretningsfører og revisors side så mener man at sameiet bør utgiftsføre denne balanseposten. Dette er blitt gjort. Beløpet er utgiftsført og reduserer sameiets driftsresultat for 2024.

De reelle kostnader er på kr 751.855 som er hele kr 130.692 lavere enn budsjettet.

Det er spesielt to forhold som forklarer at de reelle driftskostnadene er så mye lavere enn budsjettet:

- Da budsjettet ble laget så ble det budsjettet med ca kr 110.000 til utbedring av heisen (utskifting av drivreimer m.m.). Denne utbedringen ble gjort etter anbefaling fra heisleverandøren. Sameiet har en serviceavtale pluss med Schindler AS (heisleverandør). Etter lengre dialog med leverandøren aksepterte de at hele utbedringen skulle dekkes av serviceavtalen.
- Mindre vedlikehold/utbedringer enn det som var planlagt, fikk ikke gjennomført alt

som var planlagt.

•

Forslag til vedtak: Regnskapet viser et overskudd på kr 14.104. Styret anbefaler overfor årsmøte at regnskapet godkjennes og at overskuddet overføres annen egenkapital. Pr 31.12.2024 er sameiets arbeidskapital på kr 451.338.

Styret foreslår at det opprettes et vedlikeholdsfond med tanke på å ha disponible midler for større fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Dette betyr at det hvert år budsjetteres med et årlig beløp som overføres fondet.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styregodtgjørelsene har vært holdt uendret siden 2019. Disse satsene er gjeldende:

- | | |
|---------------------------|-----------|
| • Styreleder | kr 24.000 |
| • Styremedlem | kr 2.000 |
| • Varamedlem | kr 1.000 |
| • Deltakelse pr styremøte | kr 500 |

Styret mener at det ikke vil være riktig at styret selv foreslår nye honorarsatser til seg selv, dette er noe årsmøtet evt må vurdere.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr xx,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (mandag 04.03.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem. Tor Anders Dybdahl har flyttet og solgt sin leilighet, han er i tillegg på valg. Det må velges nytt styremedlem for 2 år. I tillegg skal det velges 1 varamedlem for 1 år.

Styresammensetningen fra forrige årsmøte er slik:

- Styreleder: Arne Hammari (ikke på valg, valgt for 2 år i 2024)
- Styremedlem: Tor Anders Dybdahl (på valg, valgt for 2 år i 2023)
- Styremedlem: Tone Romsdal Lillemoen (ikke på valg, valgt for 2 år i 2024)
- Varamedlem: Willy Gudmund Iversen (på valg, valgt for 1 år i 2024)

Forslag til vedtak: Willy Gudmund Iversen (203) velges til styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år. Willy Gudmund Iversen er på valg.

Forslag til vedtak: Greta Suhr Thomassen (402) velges til varamedlem for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

Dagens valgkomite, begge er på valg:

- Nore Medlie (205) valgt for 2 år i 2023: På valg i 2025
- Åse Hammari (307) valgt for 2 år i 2023: På valg i 2025

I sameiet har det vært praksis at årsmøte velger en valgkomite på 2 medlemmer (for 2 år). Det er ingen krav til at vi skal ha en egen valgkomite, det er opp til årsmøte å bestemme om denne praksisen skal fortsette.

Forslag til vedtak: Styret innstiller overfor årsmøte at det ikke velges noen valgkomite, oppgaven kan håndteres av styret.

5. BUDSJETT 2025

Allerede i månedskifte november/desember 2024 behandlet styret budsjettet for 2025. Årsaken til denne tidlige behandlingen var for at eventuelle justeringer av felleskostnader må sendes ut til eierne i god tid og slik at endringene kan gjelde fra første måned i nytt år. Forrige justering av felleskostnadene skjedde 1. januar 2024 så styret vil helst ikke foreta endringer dersom dette ikke var helt nødvendig. I tillegg er dette en oppgave styret kan beslutte.

Styret gjennomgikk budsjettutkastet som Bonord presenterte, dette hadde basis i en del forventede tall:

- KPI september 2023 - september 2024: økning på 3%
- Generell kostnadsvelst på 3% (på noen områder langt utover dette)

Det er veldig synlig at flere områder blir sterkt berørt pga av kostnadsvekst, dette gjelder absolutt alle løpende serviceavtaler, renhold vil øke pga av at denne tjenesten nå kjøpes, forsikringspremien øker med 20.000 kr fra 2024 til 2025. Absolutt alle kostnadselementer vil øke.

Budsjettet som pr nå foreligger har følgende forutsetninger:

- skal ende opp med et overskudd på vel 23.000 kr
- ingen endringer i felleskostnadene (akkurat samme inntekter i 2025 som i 2024)
- gir ikke noe rom for større prosjekter/utbedringer

Sameiet har ingen praksis for å sette av midler til fremtidige større vedlikeholdsoppgaver (vedlikeholdsfond). Så langt har "penger på bok" vært det førende prinsipp - og det vil fortsatt være viktig. Erfaring fra andre sameier er at der settes det av årlig midler for å dekke opp om fremtiden. Styret mener at vårt sameie også skal gjøre det samme.

Forslag til vedtak: Styret foreslår følgende vedtak:

Styret har utarbeidet et budsjett som medfører et årsoverskudd på kr 23.651. Det er ikke lagt opp til økning av felleskostnadene i 2025.

Med utgangspunkt i det vedtatte budsjett så ber styret årsmøtet om en fullmakt til å disponere inntil kr 200.000 av sameiets egenkapital til utbedrings-/vedlikeholdsprosjekter, styret får også fullmakt til å iverksette det styret mener er mest riktig innenfor denne rammen.

Sameiet har ingen innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold, dette mener styret bør gjøres - nemlig å avsette en

viss sum hvert år som øremerkes fremtidig vedlikehold (vedlikeholdsfond). Det settes av/budsjetteres med et årlig beløp på kr 25.000 som øremerkes et fremtidig vedlikeholdsfond, første gang i budsjettet for 2026.

6. ENDRING VEDTEKTER OG ORDENSREGLER

Styret har besluttet å få justert både ordensreglementet og vedtektene litt (sak nr 20240021 og sak nr 17/2023). Endringene som styret foreslår er kommunisert til samtlige seksjonseiere gjennom kopi av styreprotokoller. Her vedlegges saksbehandlingen fra styreprotokoll nr 3-2023:

Det er slik at det nesten alltid dukker opp uønskede hendelser som medfører at noen klager, at det finnes synspunkter til hva som etableres eller installeres. Dette er nokså normalt i et sameie. Sameiet har vedtekter som alle må forholde seg til. I dagens vedtekter er det beskrevet seksjonseiernes bruksrett (punkt 4). Noen ganger kan det være riktig å minne på om våre vedtekter, noen ganger kan det være behov for ytterligere presisering. Det viktig i at ting ikke «glir ut». Styreleder har vært i kontakt med Huseierforeningen der vi er medlem, disse har kvalifisert og juridisk kompetanse på utallige områder knyttet til sameier og eierseksjonsloven. Svalganger og terrasser er en del av sameiets fellesareal. Den enkelte seksjonseier har eksklusiv rett til å benytte terrassen og svalgang. Dersom en eier skal gjøre endringer eller utføre installasjoner (faste montasjer) i tilknytning til svalgang eller terrassen så er det sameiet som avgjør om det skal gis samtykke til dette.

Vedtektene

Punkt 4. Seksjonseiernes bruksrett (første del av punktet slik det er i dag)

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- Alle installasjoner på fellesarealene, herunder oppsetting av bl.a. parabolantenne, o.l.
- Utvendig montering av varmepumpe, markiser, o.l.

Årsmøtet fastsetter vanlige ordens-/husregler for eiendommen.

Punkt 10.3 Årsmøte

I dagens vedtekter fremgår det at årsmøtet skal avholdes innen utgangen av april måned. I den nye eierseksjonsloven er fristen satt til innen 30. juni. Tidsfristen i våre vedtekter må samordnes med det loven sier.

Ordensreglementet

Styret mener at sameiet må si noe om dyrehold. Loven sier at vi ikke kan nekte noen å ha dyr (hund, katt, etc).

Forslag til vedtak: Styret foreslår følgende tillegg/endringer til ordensreglementet og vedtektene

Ordensreglementet:

Tillegg nytt kulepunkt 11:

Det skal være båndtvang for dyr på sameiets eiendom (inn- og utvendige fellesarealer)

Vedtektene:

Punkt 4. Seksjonseierens bruksrett

Tillegg nytt strekpunkt:

- Svalganger og balkonger er en del av sameiets fellesareal. Den enkelte seksjonseier har eksklusiv rett til å benytte svalgangsområdet utenfor egen inngang og balkongen tilknyttet seksjonen. Dersom en eier skal gjøre endringer eller utføre installasjoner (faste montasjer) i tilknytning til svalgang eller balkong så er det sameiet som avgjør om det skal gis samtykke til dette.

Punkt 10.3 Årsmøte

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Denne setning erstattes med ny:

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen 30. juni.

7. OPPGRADERING BRANNVARSLING I BYKANTEN

I dag er ikke den enkelte leilighet tilknyttet automatisk brannvarsling, hver leilighet har i dag egne røykvarslere som kun varsler internt i leiligheten. I tillegg har vi varsling i fellesarealer, slik som garasjekjeller, inngang/heisrom og ute i svalganger (kun 1 punkt i hver svalgang). Alle vet at dagens varsling ikke er tilfredstillende. Brannøvelser så langt viser at det er fåtall som hører varslingen slik den er i dag. Sannsynligheten for at brann kan skje er ganske liten, men konsekvensene, dersom dette skjer, kan være enorme.

I alle leiligheter finnes det i dag røykvarslere. Røykvarslere har en normal levetid på 10 år, det er dette som påpekes fra alle faginstanser. I Bykanten har vi i dag røykvarslere som ble montert 2007, dette betyr hele 18 år. Vi vet at det er røykvarslere som ikke har fungert, vi vet dessverre ikke hvor mange og hvilke. Det burde hver enkelt eier vite. Styret vet heller ikke om disse fungerer og om batterier skiftes slik det anbefales. Det vi vet er at samtlige av dagens røykvarslere burde vært skiftet, dette bør skje snarest. Dette er den enkelte eiers ansvar!

I dag har de fleste leiligheter 2 stk røykvarslere, noen få leiligheter har flere. Styret kjenner til at det er skiftet 1 røykvarsel i en av leilighetene (pga den var defekt), montering av ny røykvarsel kom på tett under kr. 2000. Dette ble utført av et elektrikerfirma. Dagens kostnad ved å anskaffe nye røykvarslere (utføres av autorisert personell, dvs installatørfirma) i hver leilighet vil være omtrent slik:

- 2 stk røykvarslere m/ montering: ca kr 2.800-3.000

Dette er en kostnad den enkelte selv må påta seg.

Forslag til vedtak: Mottatt tilbud på ny Ajax brannsentral m/ 2 stk trådløse dektorer i hver leilighet godtas.

Styret vil foreslå følgende finansieringsløsning for ny brannvarslingssystem:

- Egenandel pr boligseksjon kr 3.000 kr 69.000
- Felles sameiet kr 52.000

- Totalt kr 121.000

Tilbud tillegg for flere dektektorer utover 2 stk, betales av den enkelte seksjon: kr 1.750.

Årsmelding 2024 for Sameiet Bykanten

Generelle opplysninger

Sameiet Bykanten, org.nr.991017879, er lokalisert i Alta kommune på adressen Markveien 51A.
Sameiet består av 23 boliger og 1 næringsseksjon.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP0000895637. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om sameiets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS

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

Sameiet Bykanten har ingen ansatte. Sameiet kjøper vaktmester- og renholdstjenester. Sameiet har eksterne avtaler som tar hånd om og vedlikehold av el-kontroll, el-bil lading, alarmanlegg, heisanlegg, garasjeport, ventilasjon/takvifter og takettersyn.

Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø utover det som anses normalt for et boligselskap. Bomiljøet i Bykanten er stabilt og godt.

Drift og økonomi

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

Årsregnskapet viser et overskudd for 2024 på kr 14.100,-. Sammenlignet med budsjettet er dette kr 11.500,- høyere enn forventet. Ved periodens slutt hadde sameiet en arbeidskapital på kr 451.500,-.

Det er viktig å knytte noen kommentarer til årets resultat:

- I regnskapet har vi frem til nå hatt aktivert el-bil ladeanlegget i balansen emd kr 147.668,-. Denne er nå utgiftsført og vil dermed påvirke at resultatet reduseres med tilsvarende resultat. Dersom vi ikke hadde latt dette stå i balansen, noe både forretningsfører og revisor ikke anbefaler lengere, så vill resultatet vært på ca kr 167.000,-.
- Vedlikehold heis, her var det budsjettert med at sameiet måtte forestå kostnaden ved utskifting av drivreimer til heis (110.000), styret fikk medhold til at løpende serviceavtale med heisleverandør skulle dekke dette. Dermed dekket Schindler dette.
- Mindre vedlikehold enn planlagt, styret fikk ikke gjennomført alle planlagte tiltak

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

Styret

Styret har siden forrige ordinært årsmøte bestått av:

Styreleder, Arne Hammari
Styremedlem, Tor Anders Dybdahl

Styremedlem, Tone Romsdal Lillemoen
Varamedlem +, Willy Gudmund Iversen

Tor Anders Dybdahl gikk ut av styret da hans leilighet ble solgt og han flyttet fra Alta. Etter dette har Willy Gudmund Iversen fungert som fullverdig styremedlem.

På årsmøte 2025 er 1 styre- og 1 varamedlem på valg.

Styrets arbeid i 2024

Styret har avholdt 5 styremøter i 2024 og behandlet 33 saker. Vesentlige saker som styret har vært opptatt av og behandlet har vært:

- El-bil lading/prisstruktur
- Vurdering av ulike prosjekter (takterrasse, takoverbygg garasjenedkjørsel, brannalarmsystem, vannproblematikk svalganger)
- BevarHMS (intern kontroll, risikovurdering)
- Tiltaksplan, rutinemessige oppgaver vår/sommer/høst (uteområdet)
- Status regnskap/økonomi gjennomgått på alle møter
- Styret har fått utarbeidet nødvendige tegninger for et evt takoverbygg garasjenedkjørsel, samt en utstyrsbod

Styrets planer i 2025

Styret har de 2 siste årene vurdert mange utbedringsprosjekter. Dette er prosjekter som vil ha en kostnadsramme som går godt utenfor normal drift. En undersøkelse som ble foretatt i 2023 viste at følgende prosjekter fikk høyest score: Svalganger/vann, Brannvarsling, Garasjenedkjørsel, Ute/sportsbod, Oppgradering inngang. Dette er noe styret ønsker å jobbe videre med. Gjennomføring vil ha forholdsvis store økonomiske konsekvenser. Styret vil ha fokus på disse områder, prioritere i ht rammer gitt av årsmøte.

Vannproblematikken svalganger

Styret satte dette punktet øverst på agendaen for 2024. Planen var følgende tiltak:

- Nye beslag/vannbrett på tak 4. etg
 - o Dette er gjennomført
- Vannoppsamling svalganger
 - o Dette punktet står fortsatt. Det er foretatt en grundig kartlegging hvor vann samles. Her ønskes det å få freset slisser som fører vann ut.
 - o Det er en del lekkasjer fra tak plater der platene er festet med skruer. Her må det sees på om vi kan gjøre noe for å hindre gjennomtrengning
 - o Brosteinlagt område inn mot heissjakt utvendig (ved hovedinngangen), her samles vann inn mot mur/trappesjakt. Dette medfører at fukt trenger inn og skader maling innvendig på vegger.

Garasjenedkjørselen

Vinterstid har vi snø problemer i nedkjørselen, det dannes is her. Slik styret vurderer så er det 2 mulige tiltak for å utbedre dette:

- Takoverbygg hele nedkjørsel
- Fjerne asfalt i nedkjørsel, legge varmekabler i hele området og støpe betongdekke

Brannvarsling

Vi er blitt mer og mer klar over at eksisterende brannvarsling ikke er tilfredsstillende. Anlegget tilfredsstilte krav da Bykanten ble bygd. I dag er ikke leiligheter knyttet til brannvarslingsanlegget. Hver leilighet er kun dekket av egne røykvarslere som kun dekker egen leilighet (dersom disse fungerer). En bedre løsning ville være å få koblet alle leiligheter opp mot felles varsling, både internt men også 110-sentral og brannvesen.

Det kan også nevnes at behovet for å ha en plass å lagre utstyr er stor (utstyrsbod), det er ønskelig å gjøre noe med inngangspartiet (senke taket), det er også fortsatt ønsket om takterrasse.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.02.2025

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	885 180	885 190	835 837	885 190
Andre driftsinntekter	2	13 864	0	0	2 500
Sum inntekter		899 044	885 190	835 837	887 690
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	46 449	41 000	46 449	45 000
Styrehonorar	4	34 000	33 000	33 000	34 000
Revisjonshonorar	5	11 250	10 000	10 000	12 500
Forretningsførerhonorar		82 160	82 200	79 000	86 964
Konsulenthonorar	6	16 018	0	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	99 373	282 200	490 394	221 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	167 127	0	0	0
Annet vedlikehold	9	53 408	75 000	63 359	85 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	41 885	0	0	0
Kostnader TV/Internett		170 112	175 000	171 705	183 000
Forsikring		89 138	89 150	82 535	106 075
Kontingenter		2 130	0	0	2 200
Eiendomsavgift og renovasjon	11	62 130	62 500	62 130	64 000
Energi og brensel	12	12 022	20 000	17 256	15 000
Andre driftskostnader	13	12 341	12 500	44 376	14 300
Sum kostnader		899 543	882 550	1 100 204	874 039
Driftsresultat		-499	2 640	-264 367	13 651
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	14	14 603	0	13 856	10 000
Finanskostnader	15	0	0	585	0
Resultat finansposter		14 603	0	13 271	10 000
Ordinært resultat før skatt		14 104	2 640	-251 096	23 651
Årets resultat		14 104	2 640	-251 096	23 651
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital		14 104	0	-251 096	0
Sum disponering		14 104	0	-251 096	0

Balanse desember 2024 Sameiet Bykanten

	Note	2024	2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Bygninger	16	0	147 668
Sum anleggsmidler		0	147 668
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Forskuddsfakturerte kostnader		106 072	7 444
Kundefordringer		11 218	0
Sum fordringer		117 290	7 444
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		453 780	317 394
Innskudd skattetrekkkonto		15 100	0
Sum bankinnskudd og kontanter		468 880	317 394
Sum omløpsmidler		586 170	324 838
SUM EIENDELER		586 170	472 506

Balance desember 2024 Sameiet Bykanten

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital pr. 01.01		437 234	688 330
Årets endringer egenkapital		14 104	-251 096
Sum egenkapital 31.12		451 338	437 234
<u>Gjeld</u>			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 866	676
Leverandørgjeld		111 417	29 146
Skyldig trekk og avgifter		15 100	0
Påløpt lønn, honorar og feriepenger		5 449	5 449
Sum kortsiktig gjeld		134 832	35 271
Sum gjeld		134 832	35 271
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		586 170	472 506

31.12.24

Sameiet Bykanten

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Arne Hammari
Styreleder

Tor Anders Dybdahl
Styremedlem

Tone Romsdal Lillemoen
Styremedlem

Willy Gudmund Iversen
Varamedlem +

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

Inntekter:

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler:

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	885 180	885 190	827 208	885 190
Diverse inntekter	0	0	8 629	0
Sum	885 180	885 190	835 837	885 190

Boligselskapet består av 24 boligseksjoner

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter elbillading	2 645	0	0	2 500
Andre inntekter	11 219	0	0	0
Sum	13 864	0	0	2 500

Andre inntekter er felleskostnader fra Rønquist Holding AS

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	41 000	41 000	41 000	45 000
Påløpte feriepengar	5 449	0	5 449	0
Sum	46 449	41 000	46 449	45 000

Boligselskapet har ingen ansatte, men det er utbetalt lønn for enkeltvise oppdrag til et styremedlem og en beboer. Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	34 000	33 000	33 000	34 000
Sum	34 000	33 000	33 000	34 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	11 250	10 000	10 000	12 500
Sum	11 250	10 000	10 000	12 500

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

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Teknisk rådgivning	16 018	0	0	5 000
Sum	16 018	0	0	5 000

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	72 589	217 200	454 565	156 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	8 489	10 000	5 393	40 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	18 295	10 000	30 436	25 000
Sum	99 373	282 200	490 394	221 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	14 709	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	147 668	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold heis	4 750	0	0	0
Sum	167 127	0	0	0

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renhold	14 931	25 000	19 976	25 000
Sommer- og vintervedlikehold	29 176	40 000	25 525	50 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 256	10 000	17 858	0
Annet vedlikehold	8 045	0	0	10 000
Sum	53 408	75 000	63 359	85 000

Annet vedlikehold gjelder reparasjon av skriver utført av It Nord AS.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	4 963	0	0	0
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	2 665	0	0	0
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	26 813	0	0	0
Drifts- og serviceavtale vakthold	7 444	0	0	0
Sum	41 885	0	0	0

Note 11 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Eiendoms- og festeavgift	62 130	62 500	62 130	64 000
Sum	62 130	62 500	62 130	64 000

Note 12 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	12 022	20 000	17 256	15 000
Sum	12 022	20 000	17 256	15 000

Note 13 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Verktøy	0	0	27 713	0
Driftsmateriale	1 746	0	0	0
Kontorrekvisita	985	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	4 991	0	0	1 800
Drivstoff	1 457	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 261	2 500	2 353	2 500
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 563	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	339	0	0	0
Andre driftskostnader	0	10 000	14 310	10 000
Sum	12 341	12 500	44 376	14 300

Note 14 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	14 602	0	13 803	10 000
Renteinntekter fra beboere	0	0	53	0
Annen finansinntekt	1	0	0	0
Sum	14 603	0	13 856	10 000

Note 15 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen finanskostnad	0	0	585	0
Sum	0	0	585	0

Note 16 - Bygning

Infrastruktur El-bil lading	2024	2023
IB 01.01.	147 668	147 668
Kostnadsført i år 2024, se note 8, reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	-147 668	
Saldo 31.12.	0	147 668

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bykanten.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bykanten

Styreleder	Arne Hammari (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Willy Gudmund Iversen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Tor Anders Dybdahl (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Tone Romsdal Lillemoen (sign.)	19.02.2025

Til årsmøtet i Sameiet Bykanten

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bykanten som viser et overskudd på NOK 14 104. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet 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 sameiets 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, 21. februar 2025

Enter Revisjon Finnmark AS



Trond Madssen
Statsautorisert revisor

VALGKOMITE - BYKANTEN

Navn	Valgperiode	Varighet	Varighet	2025
Nore Medlie	Valgperiode	2023 - 2025	2 år	På valg
Åse Hammari	Valgkomite	2023 - 2025	2 år	På valg

Budsjett 2025 - 3053 Sameiet Bykanten

Budsjetterte kostnader

874 039,00

Budsjetterte inntekter

897 690,00

Budsjettert overskudd

23 651,00

Inntekter

Linjetekst	Beløp	Kommentar
Felleskostnader	885 190,00	ingen endring
Inntekter elbillading	2 500,00	inntekter elbillading
Renteinntekter bank	10 000,00	
Sum inntekter	897 690,00	

Kostnader

Linjetekst	Beløp	Kommentar
Lønn	45 000,00	videreføring fra 2024 med en liten økning
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	34 000,00	Uforandret fra 2024
Energi, fyring, elektrisitet, vann, varme, ved osv	15 000,00	Kostnad pr 10/2024 = 9995,-
Renhold	25 000,00	Kostnad 2024 = 14931,- gjelder vindusvask
Snøbrøyting og gressklipping	50 000,00	Prisjustering fra firma
Reparasjon og vedlikehold bygninger	45 000,00	kr.1500.- pr.enhet + kr. 12000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	111 000,00	En generell øknin på alle løpende serviceavtaler (årlige)
Reparasjon og vedlikehold bygninger	40 000,00	Justert etter ny gjennomgang.
Reparasjon og vedlikehold bygninger	25 000,00	Forventet vedlikehold og nyinstallasjon i 2025
Annet vedlikehold	10 000,00	Kostnad 2024 = 8045,-
Revisjon	12 500,00	Kostnad 2024 + 7%
Forretningsførerhonorar	86 964,00	Pris 2025
Teknisk rådgivning	5 000,00	Bevar HMS
Elektronisk kommunikasjon	1 800,00	Telenor
Elektroniske fellesavtaler	183 000,00	Fått bekreftet økning på kr 30,-/mnd/leilighet
Kontingent	2 200,00	Huseierne
Forsikringspremie	106 075,00	Pris fra If
Eiendoms- og festeavgift	64 000,00	Kostnad 2024 + 3%
Bank og kortgebyrer	2 500,00	
Andre driftskostnader	10 000,00	
Sum kostnader	874 039,00	

Budsjett 2025 - 3053 Sameiet Bykanten for Sameiet Bykanten.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bykanten

Styreleder	Arne Hammari (sign.)	25.11.2024
Styremedlem	Tone Romsdal Lillemoen (sign.)	25.11.2024

ORDENS-/HUSREGLER BYKANTEN

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, svalganger, korridorer og parkeringskjeller må ikke blokkeres med gjenstander tilhørende seksjonseiere/leietakere så som kasser, innbo, sportsartikler, barneleker, barnevogner eller lignende. Biler, sykler eller kjøretøyer må plasseres på angitte parkeringsarealer. Plassering av hagebord/-stoler på egen del av svalgang er tillatt så lenge det ikke hindrer naboens og besøkende ferdsel. Seksjonseiere/leietakere plikter innenfor rimelighetens grenser å holde del av svalgang som grenser mot sin seksjon fri for snø og is slik at det er enkelt og ferdes langs svalgangene.
2. Enhver forurensing av gårdsplass og fellesarealer er forbudt. Alt avfall skal kildesorteres, søppelposer skal knyttes og legges i tildelt søppelcontainer. Ethvert søl omkring søppelcontainer må unngås, dersom dette skjer må eier/leietaker selv sørge for å få vasket bort dette.
3. Baking og lufting av møbler, tepper etc. må kun foregå på gårdsplass. Risting av matter og lignende fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.
4. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså male utvendig vinduer og vegger, sette opp skilter, montere automater, flaggstenger, antenner, parabol, markiser, etc eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leilighetene.
5. Ytterdører/garasjeport skal være låst/lukket. Kun hovedinngang/trappegang skal benyttes til daglig bruk. Rømningsveier/nødtrapper skal kun benyttes ved behov for evakuering.
6. Seksjonseiere/leietakere plikter å fjerne snø og is på egen balkong. Hvis ikke dette gjøres blir han/hun ansvarlig for skade som måtte oppstå. Bruk av bart lys, fyrstikker, fakler og åpen ild er forbudt i alle fellesområder og balkonger. Det er ikke tillatt med kullfyrt grill på balkonger.
7. Det er røyking forbudt i alle fellesarealer og på eiendommen. Dvs. svalganger, trappeganger, heisrom, kjeller, garasje og utenfor hovedinngang og hele inngangsportal.
8. Det er ikke tillatt å lagre utstyr/søppel på eiendommen/fellesarealer.
9. Spesielle brann- og eksplosjonsfarlige, etsende eller farlige stoffer, tillates ikke oppbevart i hverken leilighet, boder, andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.
10. Mellom kl 23:00 og 07:00 skal det være nattero. I denne tiden må det ikke benyttes instrumenter eller musikkanlegg som forårsaker sjenerende støy, vaskemaskin eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene/naboer. Skal det ved spesielle anledninger avholdes selskapelighet i leiligheten ut over kl 23:00, skal beboere i de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Høylytt musikk og bråk må ikke sjenere andre.

11. Det skal være båndtvang for dyr på sameiets eiendom (inn- og utvendige fellesarealer).

NB! Seksjonseiere/leietakere blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordens-/husreglene eller mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at sameiets regler blir overholdt av husstandens medlemmer, leietakere, gjester eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig (husleielovens §20, 21).

4. Seksjonseienes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- Alle installasjoner på fellesarealene, herunder oppsetting av bl.a. parabolantenne, o.l.
- Utvendig montering av varmepumpe, markiser, o.l.
- Svalganger og balkonger er en del av sameiets fellesareal. Den enkelte seksjonseier har eksklusiv rett til å benytte svalgangsområdet utenfor egen inngang og balkongen tilknyttet seksjonen. Dersom eier skal gjøre endringer eller utføre installasjoner (faste montasjer) i tilknytning til svalgang eller balkong så er det sameiet som avgjør om det skal gis samtykke til dette.

Årsmøtet fastsetter vanlige ordens-/husregler for eiendommen.

Både fysiske personer og juridiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Ingen kan eie mer enn 2 boligseksjoner. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Eierskifte skal meldes sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av leilighet, dog ikke bortleie av enkeltrom.

Næringsseksjon: Seksjon nr. 24

Næringsseksjonen eies av Rønquist Holding AS (tidligere R & R Eiendom AS), denne omfatter i dag lagring for møbelvirksomhet. Denne er regulert til kunderelatert virksomhet. Bruksendring styres av kommunen

BRANN - OPPGRADERING FOR Å DEKKE ALLE LEILIGHETER			
Ny Ajax-sentral som dekker samtlige 23 leiligheter.		Tilbud	kr 121 000
Pr seksjon	Utskifting samtlige av dagens røykvarslere	3 000	69 000
Felles	Dekkes av sameiet		52 000

I dag er ikke den enkelte leilighet tilknyttet automatisk brannvarsling, hver leilighet har i dag egne røykvarslere som kun varsler internt i leiligheten. I tillegg har vi varsling i fellesarealer, slik som garasjekjeller, inngang/heisrom og ute i svalganger (kun 1 punkt). Alle vet at dagens varsling ikke er tilfredstillende. Brannøvelser så langt viser at det er fåtall som hører varslingen slik den er i dag. Sannsynligheten for at brann kan skje er ganske liten, men konsekvensene, dersom dette skjer, er enorme.

I alle leiligheter finnes det i dag røykvarslere. Røykvarslere har en normal levetid på 10 år, det er dette som påpekes fra alle faginstanser. I Bykanten har vi i dag røykvarslere som ble montert 2007, dette betyr hele 18 år. Vi vet at det er røykvarslere som ikke har fungert, vi vet dessverre ikke hvor mange og hvilke. Det burde hver enkelt eier vite. Styret vet heller ikke om disse fungerer og om batterier skiftes slik det anbefales. Det vi vet er at samtlige av dagens røykvarslere burde vært skiftet, dette bør skje snarest. Dette er den enkelte eiers ansvar!

I dag har de fleste leiligheter 2 stk røykvarslere, noen få leiligheter har flere. Styret kjenner til at det er skiftet 1 røykvarsel i en av leilighetene (pga den var defekt), montering av ny røykvarsel kom på kr. 2000. Dette ble utført av et elektrikerfirma. Dagens kostnad ved å anskaffe nye røykvarslere (utføres av autorisert personell, dvs installatørfirma) i hver leilighet er omtrent slik:

- 2 stk røykvarslere m/ montering: ca kr 2.800-3.000

Dette er en kostnad den enkelte selv må påta seg.

Styret vil foreslå en løsning der den enkelte seksjon betaler en egenandel på kr 3.000,-, det øvrige dekkes av sameiet.

Sameiet Bykanten
Postboks 1284
Markveien 14
9505 Alta

Vareadresse
c/o Polarlys Boligbyggelag
Markveien 14
9510 Alta

Tilbud nr. 3029
Dato 31.01.25
Deres ref. Knut Roger, Arne
Vår ref. Rolf Moe

Beskrivelse av løsning Elotec Ajax:

Tilbudet er med 1 stk HUB Sentral med 4G og Wifi og 2 stk repeatere for å sikre gode signaler i hele bygningsmassen.

Det er med lokal pauseknapp til 23 leiligheter, denne gir mulighet for lokal avstilling / pause av alarm i 10 minutter for utlufting. Det er kun utlufting av røyk kammer som tilbakestiller anlegget, og det skjer automatisk når røykkammer er tomt for røyk.

Da slipper beboere å få unødige alarmer, men om ingen trykker på knappen innen 1 min går det alarm ut til alle.

Det er multidetektorer i alle leiligheter.ihht vedlagte tegninger.
Må ta forbehold om at disse tegningene er riktig.

Det er med en relemodul / I/O enhet for Brannsignal til Eltek sentralen, det er kun detektorene i Leilighet 209 og 309 som varsler den veien.

Det er med utstyr for å ta imot Brann fra Eltek sentralen, denne alarmeren går til APP hos alle i leilighetene. Om det ikke er ledig utgang i Eltek sentralen må det inn 1 stk I/O enhet ved den sentralen.

Installasjon:

Sentral og repeatere kobles til 230V med strømforsyning rett i stikk kontakt rundt om.
Sentral må også kobles til en eller annen ruter eller WIFI, den kan også gå på GSM nettet med SIM kort.
Brannsløyfe: Trådløs

Mengde	Enh	Beskrivelse	Beløp
1,0	STK	TRANSPORT, RIGG OG DOKUMENTASJON	3 497,01
Som består av:			
3,0	tim	- Arbeid	
2,0	tur	- Servicebil sone 1	
1,0	stk	BRANNANLEGG	93 051,17
Som består av:			
1,0	STK	- Elotec Ajax kombialarm 4G m/du al SIM, trådløs	
2,0	STK	- Repeater V2 til Elotec Ajax, h vit	
49,0	stk	- Multidetektor røyk/varme for Elotec Ajax, trådløs	
23,0	STK	- ElotecniQ for Elotec Ajax, hvi t	
1,0	STK	- Relèmodul for Elotec Ajax, 1 u tg.	
30,0	tim	- Arbeid	

Mengde	Enh	Beskrivelse	Beløp
1,0	stk	OPSJONER, Ekstra detektor	0,01

Som består av:

- 1,0 stk - Multidetektor røyk/varme for Elotec Ajax, trådløs
- 0,5 tim - Arbeid, montering og programering

Ekstra detektor kr 1400,- eks mva

Totalt eks. mva	96 548,19
Merverdiavgift 25.0%	24 137,05
Totalt ink. mva	120 685,24

*Prisene er etter dagens noteringer, vi tar vanlig forbehold om eventuelle prisstigninger innen bestilling/ levering finner sted.
Håper tilbudet er som forventet å ser fram til og høre fra dem.
Hvis det skulle være noe som er uklart må dere bare ta kontakt.*

Mvh: Rolf Moe

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Bykanten

Tidspunkt: Torsdag 26.02.2026 kl. 18:30

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

Velkommen til ordinært årsmøte

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 årsmøte. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

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

Hvem kan delta?

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

23.01.2026

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Bykanten

Fullmakt - årsmøte torsdag 26.02.2026

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

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

Navn på fullmektig: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte i Sameiet Bykanten torsdag 26.02.2026.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

Sameiet Bykanten

Tidspunkt: Torsdag 26.02.2026 kl. 18:30

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

1 KONSTITUERING

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

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

5 Budsjett 2026

6 Tillatelse å montere/installere varmepumpe i leiligheter

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 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 23.01.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.3 Godkjenning av dagsorden

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

1.4 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____ er valgt til møteleder.

1.5 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.6 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.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Styrets innstilling: Styret har gjenngått regnskapet for 2025 og godkjent dette. Regnskapet viser et negativt driftsresultat på kr 73.499,-, etter finans blir årsresultatet på kr -58.448,-. Hovedårsaken til at resultatet er negativt er kostnaden til det nye brannvarslingssystemet. Styret henviser også til at årsmøtet i 2025 godkjente bruk av inntil kr 200.000,- av egenkapitalen til utbedringsprosjekter. Det negative årsresultatet dekkes av sameiets egenkapital.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styregodtgjørelsene har vært holdt uendret siden 2019. Disse satsene er gjeldende:

- Styreleder kr 24.000
- Styremedlem kr 2.000
- Varamedlem kr 1.000
- Deltakelse pr styremøte kr 500

En sammenligning med andre borettslag/sameier viser at vi ikke er "lønnsledende", våre satser ligger i den nedre halvdel.

Forslag til vedtak: Det er kommet forslag om å heve honorarene, dette gjelder spesielt for styreleder. Hovedbegrunnelsen er arbeidsmengden og ansvarsforhold. Satsene justeres slik:

Styreleder kr 36.000
Styremedlem kr 2.500
Varamedlem kr 1.500
Deltakelse pr styremøte kr 500

Honorarsatsene gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (onsdag 05.03.2025).

Styrets innstilling: Styret godkjenner de nye honorarsatsene som er presentert i forslaget. Økningen er innarbeidet i budsjettet for 2026.

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Arne Hammari ble valgt som styreleder for 2 år i 2024, og er derfor på valg.

Forslag til vedtak: Arne Hammari gjenvelges til styreleder for 2 nye år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem.

Tone Romsdal Lillemoen ble valgt for 2 år i 2024, og er derfor på valg.

Forslag til vedtak: Greta Suhr Thomassen velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem.

Greta Suhr Thomassen ble valgt for 1 år i 2025, og er derfor på valg.

Forslag til vedtak: Ragnhild Dalvik velges til varamedlem for 1 år.

5. Budsjett 2026

Styret behandlet årsbudsjettet for 2026 på sitt styremøte 17. november 2025. Budsjettet ble vedtatt med følgende total

- totale inntekter (i all vesentlig felleskostnader) kr. 1.027.217
- totale kostnader kr. 996.680
- overskudd kr 30.537

Det er innarbeidet en oppjustering av felleskostnadene på 14%. Budsjettet vil legges frem for årsmøtet i 2026.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar budsjettet til orientering.

6. Tillatelse å montere/installere varmepumpe i leiligheter

Det er innkommet søknad fra en eierseksjon om å få montere varmepumpe til leiligheten. I utgangspunktet så vil en slik søknad måtte vurderes opp mot at samtlige andre også må kunne få lov til å montere slikt utstyr på et eller annet tidspunkt dersom en har fått lov til dette. I sameiet Bykanten er det montert varmepumpe i en seksjon (Inr 405), dette har vært ukjent for dagens styre. Litt nærmere undersøkelse viser at denne ble montert av utbygger (før innflytting) etter ønske fra kjøper. I så måte har aldri eierne i sameiet fått lov til å påvirke dette.

I sameiet Bykanten vil det ikke være mulig å si at alle skal få lov til å montere varmepumpe. Montering av utedelen vil kunne medføre til betydelig forringelse av fasade, man må hensynta fellesarealene med henblikk på støy, estetikk, fukt etc. Bygget, selve bygningskroppen, regnes som fellesareal.

Det er lov å gjøre forskjell! For styret er det viktig å få dette forankret i et årsmøte, samtidig få dette vedtektsfestet.

Forslag til vedtak: Det skal utarbeides retningslinjer for montering av varmepumper. Følgende forhold må vedtektsfestes:

- boligeieren tar alle kostnader forbundet med montering og vedlikehold av varmepumpen
- boligeier tar alle kostnader dersom varmepumpen må midlertidig fjernes i forbindelse med rehabilitering i sameiet
- boligeieren tar alle kostnader for å rette eventuelle skader eller merker på fasaden dersom varmepumpen blir tatt ned
- boligeieren har vedlikeholdsansvaret for godkjente

egenoppførte installasjoner på fellesarealet

Ansvar

Styret i et sameie har ansvaret for å behandle søknader om montering av varmepumpe, siden yttervegger og fasade regnes som fellesareal etter eierseksjonsloven. Søknaden må godkjennes skriftlig før arbeid kan starte, og styret kan nekte basert på konkret vurdering av fordeler og ulemper.

Godkjenning og prosess

Søknad fra beboer kreves før montering, med detaljer om plassering, varmepumpetype, lydnivå og installatør/leverandør. Styret bør vurdere likebehandling av beboere og evtentult kreve årsmøtevedtak for større inngrep eller felles plan.

Plassering og estetikk

Utedelen slal plasseres diskret, f. eks. på balkong eller vegg uten å stikke ut eller være synlig fra bakkenivå. Rør, ledninger og kondensavløp må tilpasses fasaden, frostsikres og ledes bort for å unngå skader.

Støy og vedlikehold

Støynivå må måles og dokumenteres for å unngå forstyrrelser for naboer. Styret bør kreve varmepumpehus for ensartet utseende, f-glass-sertifisert installatør og klar ansvarsfordeling for vedlikehold og demontering ved flytting.

7. Vedtektsendring

Ved positivt vedtak i sak 6, må eksisterende vedtekter i sameiet endres i h.h.t vedlegg

Årsmelding 2025 for Sameiet Bykanten

Generelle opplysninger

Sameiet Bykanten, org.nr.991017879, er lokalisert i Alta kommune. Sameiet består av 23 boliger og 1 næringsseksjon.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP0000895637. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om sameiets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS

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

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet kjøper vaktmester- og renholdstjenester. Sameiet har eksterne avtaler som ivaretar vedlikehold av el-kontroll, el-bil lading, brannvarslingsanlegg, heisanlegg, garasjeport, ventilasjon/takvifter og takettersyn.

2 av eierseksjonene har skiftet eiere i 2025.

Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2025 er kr - 58.448.-
Arbeidskapitalen (tilgjengelige midler) er kr 392.900.-

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

Styret

Styret har siden forrige ordinært årsmøte bestått av:

Styreleder, Arne Hammari (Lnr 304)
Styremedlem, Tone Romsdal Lillemoen (Lnr 401)
Styremedlem, Willy Gudmund Iversen (Lnr 203)
Varamedlem +, Greta Suhr Thomassen (Lnr 402)

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 4 møter hvor 21 protokollerte saker har vært behandlet. I tillegg har sameiet avholdt 1 ekstraordinært årsmøte den 27. november 2025.

Styret har i 2025 hatt fokus på følgende:

1. Risikovurdering / HMS

- Bykanten har tatt i bruk Bonord's HMS-modul som ligger digitalt tilgjengelig i deres portal
- Risikovurderingen utført i ht Bonord's mal

- Styret har benyttet HMS-modulen (Bonord Portal) til å følge opp tiltak/aktiviteter
- 2. **Regnskap/økonomi**
 - På samtlige styremøter har styret vurdert den økonomiske situasjon for sameiet
- 3. **Brannvarslingsanlegg**
 - I henhold til årsmøtevedtak så har nytt system for trådløs varsling satt i drift
 - Samtlige leiligheter er nå koblet sammen mot felles system og varsling
 - Gjennstår sammenkobling av den nye Ajax-sentralen og eksisterende Elotec-sentral, vil bli gjennomført i løpet av første halvår 2026
 - Sjekke av alle brannslukningsapparater som finnes både i leilighetene og fellesanlegget
- 4. **Vannsjekk**
- 5. **Informasjon**
 - Styret har som tidligere sendt kopi av styreprotokoller til samtlige eierseksjoner
 - Forsøksordning med å produsere et eget informasjonsskriv til alle (12 utgaver i 2025)
- 6. **Ny brøyteavtale**
- 7. **Måling av klima/fukt i garasjekjeller**
- 8. **Møbelringen lagt ned og vil foreta endringer**
 - egen informasjonskveld 12. november
 - ekstraordinært årsmøte 27. november
 - enstemmig positivt til de fremlagte planer og kompensjonsordning for Bykanten
 - Styret fikk fullmakt til å inngå avtale med Markveien 51 AS
- 9. **Bedre lysforhold i svalganger**
- 10. **Utbedringsprosjekter**
 - Brann beskrevet
 - Vannproblematikk svalganger (gjort tiltak i 2. etg), videre vurderinger blir gjort i 2026
 - Vann/fukt i trapperom/-oppgang
 - Avtale med Br Ek (fullføres vår/sommer 2026)

Styrets planer i 2026

Hovedmålet er å sørge for god drift

Styret vil ha fokus på å opprettholde god drift i 2026, følge opp alle tidligere aktiviteter knyttet til de ulike årstider, fordele ansvar og engasjere eiere.

Vannproblematikk

- Det vil bli gjort vurderinger på hva som er mulig å få gjort videre i svalgangene (vann). Her vil det vært naturlig å få ekstern kompetanse til å vurdere evt tiltak.
- Trapperom/-oppgang
 - Allerede satt i gang arbeid med å få påsmurt stoff som skal hindre fuktinntregning
 - Maling av tak og vegger i 2026

Markveien 51 AS

- Endringer/utbygging av tidligere Møbelringen. Følge opp forholdet i ht til inngått avtale.

Brannvarslinganlegg

- Sammenkobling Ajax og Elotec-sentralene
 - vil medføre at tidligere alarmerhater i garasje, svalganger og Møbelringens lagerareal kobles sammen slik at dersom brannvarsles i disse områder sp vil også samtlige leiligheter varsles
- Brannøvelse

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.02.2026

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	885 180	885 190	885 180	1 009 117
Andre driftsinntekter	2	92 117	2 500	13 864	5 600
Sum inntekter		977 297	887 690	899 044	1 014 717
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	22 400	45 000	46 449	22 400
Styrehonorar	4	34 000	34 000	34 000	44 000
Revisjonshonorar	5	11 250	12 500	11 250	11 500
Forretningsførerhonorar		86 268	86 964	82 160	90 450
Konsulenthonorar	6	37 025	0	16 018	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	113 351	221 000	99 373	240 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	175 778	0	167 127	0
Annet vedlikehold	9	95 264	85 000	53 408	90 200
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	84 616	5 000	41 885	114 600
Kostnader TV/Internett		176 919	183 000	170 112	180 000
Forsikring		100 555	106 075	89 138	101 300
Kontingenter		2 200	2 200	2 130	2 250
Eiendomsavgift og renovasjon	11	62 130	64 000	62 130	62 130
Energi og brensel	12	11 905	15 000	12 022	12 500
Andre driftskostnader	13	37 136	14 300	12 341	25 350
Sum kostnader		1 050 796	874 039	899 543	996 680
Driftsresultat		-73 499	13 651	-499	18 037
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	14	15 088	10 000	14 603	12 500
Finanskostnader	15	37	0	0	0
Resultat finansposter		15 051	10 000	14 603	12 500
Ordinært resultat før skatt		-58 448	23 651	14 104	30 537
Årets resultat		-58 448	23 651	14 104	30 537
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital		-58 448	0	14 104	0
Sum disponering		-58 448	0	14 104	0

Balance desember 2025 Sameiet Bykanten

2025

2024

EIENDELER

Anleggsmidler

Omløpsmidler

Fordringer

Forskuddsfakturerte kostnader

106 091

106 072

Kundefordringer

0

11 218

Sum fordringer

106 091

117 290

Bankinnskudd og kontanter

Innestående på driftskonto

401 994

453 780

Innskudd skattetrekkkonto

0

15 100

Sum bankinnskudd og kontanter

401 994

468 880

Sum omløpsmidler

508 085

586 170

SUM EIENDELER

508 085

586 170

Balance desember 2025 Sameiet Bykanten

	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD		
<u>Egenkapital</u>		
Opptjent egenkapital pr. 01.01	451 338	437 234
Årets endringer egenkapital	-58 448	14 104
Sum egenkapital 31.12	392 891	451 338
<u>Gjeld</u>		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalte felleskostnader	1	2 866
Leverandørgjeld	112 793	111 417
Skyldig trekk og avgifter	0	15 100
Påløpt lønn, honorar og feriepenger	2 400	5 449
Sum kortsiktig gjeld	115 194	134 832
Sum gjeld	115 194	134 832
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	508 085	586 170

31.12.25

Sameiet Bykanten

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Arne Hammari
Styreleder

Tone Romsdal Lillemoen
Styremedlem

Greta Suhr Thomassen
Varamedlem +

Willy Gudmund Iversen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

Inntekter:

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler:

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	885 180	885 190	885 180	1 009 117
Sum	885 180	885 190	885 180	1 009 117

Boligselskapet består av 23 boligseksjoner og en næringsseksjon

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter elbillading	5 499	2 500	2 645	5 600
Felleskostnader næringsseksjon	11 868	0	0	0
Andre inntekter	74 750	0	11 219	0
Sum	92 117	2 500	13 864	5 600

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Lønn	20 000	45 000	41 000	20 000
Påløpte feriepengar	2 400	0	5 449	2 400
Sum	22 400	45 000	46 449	22 400

Boligselskapet har ingen ansatte, men det er utbetalt lønn for enkeltvise oppdrag til beboer.

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 bedriftsforsamling	34 000	34 000	34 000	44 000
Sum	34 000	34 000	34 000	44 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	11 250	12 500	11 250	11 500
Sum	11 250	12 500	11 250	11 500

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	825	0	0	0
Teknisk rådgivning	36 200	0	16 018	0
Sum	37 025	0	16 018	0

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	28 741	156 000	72 589	210 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	0	40 000	8 489	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	72 986	25 000	18 295	30 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	11 624	0	0	0
Sum	113 351	221 000	99 373	240 000

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	156 590	0	14 709	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	19 187	0	147 668	0
Reparasjon og vedlikehold heis	0	0	4 750	0
Sum	175 778	0	167 127	0

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	51 798	25 000	14 931	50 200
Sommer- og vintervedlikehold	33 575	50 000	29 176	35 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	1 352	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 147	0	1 256	5 000
Annet vedlikehold	3 393	10 000	8 045	0
Sum	95 264	85 000	53 408	90 200

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	0	0	4 963	0
Drifts- og serviceavtale heis	58 438	0	0	0
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	3 528	0	2 665	0
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	0	0	26 813	0
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	8 914	0	0	0
Drifts- og serviceavtale vakthold	0	0	7 444	0
Diverse serviceavtaler	9 143	0	0	110 000
Internkontrollsystem (HMS)	4 594	0	0	4 600
Sum	84 616	5 000	41 885	114 600

Note 11 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Eiendoms- og festeavgift	62 130	64 000	62 130	62 130
Sum	62 130	64 000	62 130	62 130

Note 12 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	11 905	15 000	12 022	12 500
Sum	11 905	15 000	12 022	12 500

Note 13 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Annen kostnad lokaler	8 125	0	0	0
Verktøy	5 698	0	0	5 000
Driftsmateriale	1 879	0	1 746	1 000
Kontorrekvisita	7 062	0	985	7 000
Kurs, reiser, møter	1 640	0	0	2 000
Elektronisk kommunikasjon	1 742	1 800	4 991	1 850
Drivstoff	716	0	1 457	0
Gaver	4 050	0	0	2 500
Styrekostnader	1 712	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 527	2 500	1 261	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 563	2 000
Kostnader for bomiljøtiltak	1 110	0	339	2 000
Andre driftskostnader	0	10 000	0	0
Sum	37 136	14 300	12 341	25 350

Note 14 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	15 088	10 000	14 602	12 500
Annen finansinntekt	0	0	1	0
Sum	15 088	10 000	14 603	12 500

Note 15 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Andre rentekostnader	37	0	0	0
Sum	37	0	0	0

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bykanten.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bykanten

Styreleder	Arne Hammari (sign.)	11.02.2026
Styremedlem	Greta Suhr Thomassen (sign.)	11.02.2026
Styremedlem	Willy Gudmund Iversen (sign.)	11.02.2026
Styremedlem	Tone Romsdal Lillemoen (sign.)	11.02.2026

Til årsmøtet i Sameiet Bykanten

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bykanten som viser et underskudd på NOK 58 448. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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 sameiets 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, 13. februar 2026

Enter Revisjon Finnmark AS

Trond Madssen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Sameiet Bykanten - Budsjett 2026

Konto	Kontonavn	Regnskap 2024	Regnskap hittil 2025	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
3600	Felleskostnader - 1	885 180	811 415	885 190	1 009 117
3994	Inntekter elbillading	2 645	5 174	2 500	5 600
8050	Renteinntekter bank	14 602	11 007	10 000	12 500
Sum inntekter		902 427	827 597	897 690	1 027 217
Kostnader					
1350	Øremerkede midler				
5000	Lønn	41 000	0	45 000	20 000
5020	Påløpte feriepenger	5 449	0	0	2 400
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	34 000	34 000	34 000	44 000
5400	Arbeidsgiveravgift	0	0	0	0
6200	Energi, fyring, elektrisitet, vann, varme, ved osv	12 022	8 817	15 000	12 500
6360	Renhold	14 931	49 067	25 000	50 200
6395	Snøbrøyting og gressklipping	29 176	33 575	50 000	35 000
6500	Verktøy	0	8 697	0	5 000
6550	Driftsmateriale	1 746	1 148	0	1 000
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	18 295	23 349	25 000	30 000
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	72 589	18 166	156 000	210 000
6630	Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 256	2 148	0	5 000
6701	Revisjon	11 250	11 250	12 500	11 500
6710	Forretningsførerhonorar	82 160	79 079	86 964	90 450
6780	Løpende drifts- og serviceavtaler	0	4 594	0	4 600
6780	Løpende drifts- og serviceavtaler	0	9 143	0	110 000
6780	Løpende drifts- og serviceavtaler	0	0	0	0
6800	Kontorrekvisita	985	6 362	0	7 000
6860	Kurs, reiser, møter	0	1 640	0	2 000
6900	Elektronisk kommunikasjon	4 991	1 589	1 800	1 850
6980	Elektroniske fellesavtaler	170 112	162 416	183 000	180 000
7420	Gaver	0	4 050	0	2 500
7450	Kontingent	2 130	2 200	2 200	2 250
7500	Forsikringspremie	89 138	91 716	106 075	101 300
7750	Eiendoms- og festeavgift	62 130	46 598	64 000	62 130
7770	Bank og kortgebyrer	1 261	1 321	2 500	2 000
7771	Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 563	1 875	0	2 000
7781	Kostnader for bomiljøtiltak	339	1 110	0	2 000
Sum kostnader		656 522	603 909	809 039	996 680
Sum resultat		245 904	223 687	88 651	30 537

VARMEPUMPE I ET SAMEIE

Styrets rolle i behandlingen

Styret i et sameie har ansvaret for å behandle søknader om montering av varmepumpe, siden yttervegger og fasade regnes som fellesareal etter eierseksjonsloven. Søknaden må godkjennes skriftlig før arbeid kan starte, og styret kan nekte basert på konkret vurdering av fordeler og ulemper.

Likebehandling og forskjellsbehandling

Likebehandling er viktig, men styret kan likevel forskjellsbehandle søknader etter omstendighetene, som plassering, synlighet og støy mot naboer – det er ikke krav om å godkjenne alle hvis en er godkjent. For å sikre rettferdighet bør styret vurdere å utarbeide eller følge felles retningslinjer, og gjerne ta saken til årsmøtet for bred støtte.

Viktige vurderinger ved godkjenning

Vurder plassering for å minimere støy, vibrasjoner og visuell påvirkning, samt om inngrepet er vesentlig nok til å kreve årsmøtevedtak eller kommunalt søknad. Krever sertifisert installatør (f-gass), lydmålinger og dokumentasjon på type/modell. Kostnader bæres av seksjonseieren, ikke felleskassen.

Sjekkliste før søknadshåndtering

Punkt	Innhold
Søknadens innhold	Type varmepumpe, plassering, installatør, lydnivå og befaring. sameietorshovtorg +1
Teknisk krav	Tilpasset norske forhold, f-gass-sertifisert, beskyttelse mot vær. vvsaktuelt
Nabovurdering	Støy/ulempe for andre beboere, spesielt underetasjer. minenergi +1
Avtale	Skriftlig avtale om vedlikehold, demontering ved salg og ansvar. huseierne

Kan styret nekte

Ja, styret i et sameie kan nekte en søknad om varmepumpe. Dette skyldes at montering innebærer inngrep i fellesareal som yttervegg, og styret administrerer slike endringer etter eierseksjonsloven.

Grunner for avslag

Vanlige årsaker inkluderer støy mot naboer, visuell påvirkning på fasaden, problemer med kondensavrenning eller manglende gode plasseringer. Styret foretar konkret vurdering per søknad, uten krav om likebehandling av alle tilfeller.

Rettslig grunnlag og unntak

Avslag er bindende, men kan overprøves i retten ved konkret vurdering av behov mot ulemper – som i Oslo tingretts dom der beboere beholdt pumpene på grunn av stort behov og lav synlighet. Ved vesentlige inngrep kan årsmøtets flertall kreves.

Praktiske råd til styreleder

Dokumenter begrunnelsen skriftlig, vurder befaring og lydmålinger, og vurder felles retningslinjer via årsmøtet for å unngå konflikter. Dette sikrer likebehandling og juridisk dekning.

Retningslinjer i et sameie

Et sameie bør vedta klare retningslinjer for varmepumper for å sikre likebehandling og unngå konflikter. Dette styrker styrets håndtering og gir beboere forutsigbarhet.

Nøkkelområder i retningslinjer

Retningslinjene bør dekke krav til kvalitet og leverandør, plassering på fasaden, monteringssteknikk, maksimalt støynivå (f.eks. etter NS 8175), rørføring og kondensavrenning. Inkluder også krav om f-gass-sertifisert installatør og tilpasning til norske værforhold.

Ansvarsavklaring

Spesifiser at seksjonseieren dekker alle kostnader, vedlikehold og demontering ved salg eller uakseptabel drift. Kreve skriftlig avtale mellom sameie og eier om ansvar for skader på fellesareal.

Vedtak og prosess

Vedta retningslinjene på årsmøtet med kvalifisert flertall ved vesentlige endringer, og vurder felles innkjøp hvis flere søker. Inkluder sjekklister for søknader med befaring, nabosamtykke og lydmålinger.

Forslag til retningslinjer

Tema	Innhold
Søknadsplikt	Skriftlig søknad før montering med plasseringstegning og lydnivå. vvsaktue1t
Plassering	Minimum avstand til naboer, unngå synlig fasade mot fellesareal. huseierne +1
Teknisk	Kun luft-til-luft, lavstøy-modeller, værbeskyttelse. varmepumpeinfo +1
Vedlikehold	Årlig sjekk, eieransvar i vedtektene. bate
Avslagskriterier	Støy, estetikk eller kondensproblemer. vvsaktue1t

Disse retningslinjene fremmer energisparing samtidig som sameiets verdier ivaretas.

Hvordan måle og begrense støy fra varmepumper

Støy fra varmepumper måles i desibel (dB), der 3 dB tilsvarer fordoblet lydtrykk og 10 dB en tidobling av opplevd lydstyrke. Måling skjer typisk på 1 meters avstand fra utedelen med lydmåler-app eller profesjonelt utstyr, ofte etter standarden NS 8175 for å dokumentere nivået (ideelt under 42-50 dB innendørs etter bygningsdemping).

Måling i praksis

Bruk en kalibrert lydmåler eller app som decibel X på smarttelefon nær nabogrense eller soverom vindu, mål i nattmodus og ved full belastning (kaldt vær). Dokumenter med video og flere målepunkter for søknad eller klagebehandling i sameiet.

Tiltak for å begrense støy

Velg modeller med lavt maks-lydnivå (43-50 dB utedel), nattmodus som halverer støyen, og inverterteknologi som tilpasser effekten. Monter med gummiføtter mot vibrasjoner, hold 30-50 cm avstand til vegg og bruk støyskjerm (reduserer 5-10 dB) av værbestandig materiale.

Sjekkliste for sameier

Tiltak	Effekt og tips
Plassering	Vend vifte bort fra naboer, minst 1 m fri luftstrøm foran. gjoerdetse1v +1
Demping	Støyskjerm 50-70 cm unna, vibrasjonsdempere under fundament. gjoerdetse1v +1
Modellvalg	Sjekk energimerke for lydnivå, prioriter <50 dB utedel. varmepumpeinfo +1
Vedlikehold	Rengjør vifter årlig for å unngå ekstra støy. varmepumpepris

Hvordan plassere varmepumpe utedel for minimal støy

Plassering av varmepumpens utedel er avgjørende for å minimere støy mot naboer og eget hjem. Riktig plassering kan redusere opplevd lyd med opptil 10 dB ved å unngå refleksjoner og vibrasjoner.

Optimal plasseringstips

Plasser utedelen vekk fra soveromsvinduer, terrasser og nabogrenser – minst 3-5 meter unna, og vend viften bort fra sensitive områder. Velg bakkestativ direkte på jord eller grunnmur fremfor treterrasse eller veggmontering, med gummiføtter for vibrasjonsdemping. Hold 30-50 cm avstand til vegg for luftstrøm, og unngå hjørner der lyd reflekteres.

Støyreduksjonstiltak

Monter støyskjerm 50-70 cm unna utedelen for 5-10 dB demping, bruk nattmodus på pumpen, og sikre 1 meters fri sone rundt for lufttilførsel. Myk gressflate mellom utedelen og nabo absorberer lyd bedre enn harde flater som stein.

Sjekkliste for sameie-søknad

Punkt	Anbefaling
Avstand	Minst 1 m fri luftstrøm foran, 3-5 m til vinduer/naboer. gjoerdetse1v +1
Fundament	Bakkestativ eller grunnmur med vibrasjonsdempere. lyse +1
Skjerming	Hekk, bod eller støyskjerm mot nabo, unngå refleksjoner. gjoerdetse1v +1
Dokumentasjon	Tegning med målepunkter for støyvurdering i søknad. gjoerdetse1v

Eierseksjonsloven

Eierseksjonsloven regulerer inngrep i fellesareal strengt for å sikre likebehandling og ivareta sameiets interesser. Seksjonseiere har ikke rett til eksklusiv bruk eller endringer i fellesareal uten styrets eller årsmøtets godkjenning.

Bruk og begrensninger

Loven § 25 krever at bruksenhet og fellesareal ikke brukes til unødig skade eller ulempe for andre seksjonseiere, som støy eller endret fasade fra varmepumpe. Inngrep som montering på yttervegg

krever styregodkjenning, og ved vesentlige endringer (f.eks. synlig påvirkning) kreves 2/3 flertall på årsmøtet etter § 49.

Endringer og eksklusiv rett

Eksklusiv bruksrett til fellesareal kan gis midlertidig (inntil 30 år) via vedtekter med 2/3 flertall, men ikke for felles adkomst eller uteoppholdsareal. Styret kan kreve opphør av ulovlig bruk med tvangsmulkt (§ 38).

Relevans for varmepumpe

Montering av utedel i fellesareal (fasade/grunn) regnes som inngrep som styret vurderer konkret mot ulemper som støy og estetikk, i tråd med samtalens tema.

Retningslinjer for etablering av varmepumper i Bykanten

1. Formål

Disse retningslinjene skal sikre at etablering av varmepumpe i sameiet skjer på en teknisk forsvarlig måte, uten unødig støy, estetisk forringelse eller skade på bygningens fasade, samt i samsvar med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

2. Søknadsplikt

1. Montering av varmepumpe (særlig utedel) anses som et tiltak som påvirker fellesareal og/eller fasade.
2. Seksjonseier må sende skriftlig søknad til styret før installasjon.
3. Søknaden skal inneholde:
 - Beskrivelse av type varmepumpe (modell, effekt, lydnivå)
 - Plassering av utedel og innedel (tegning/bilde)
 - Plan for rørføring og kondensvann
 - Bekreftelse på at installasjon utføres av autorisert fagperson (f-gass sertifisert)
 - Eventuell dokumentasjon på lydnivå (dB)
 - Dokumentasjon om nabovarsel og bekreftelse av denne

Styret kan be om ytterligere dokumentasjon ved behov.

3. Plassering og estetikk

1. Utedel skal plasseres slik at den:
 - I minst mulig grad er synlig fra gate/fellesområder
 - Ikke monteres på fasade mot offentlig vei eller utsyn for naboer uten særskilt godkjenning
 - Ikke hindrer bruk av balkong, rømningsvei eller fellesareal
 2. Innedel skal ikke monteres på vegg som deles med naboileilighet
 3. Montering på tak, yttervegg eller grunnmur krever særskilt vurdering.
 4. Rørføring og kabler skal være mest mulig skjult og fagmessig utført, disse skal være i rørkanaler og fargen skal være lik fargen på bygning.
 5. Styret kan fastsette nærmere krav til enhetlig plassering, type og fargevalg.
 6. Strøm til varmepumpe skal hentes direkte fra utestikkontakt, egen kurs bør etableres. Det er ikke tillatt å benytte skjøteledning.
-

4. Støy

1. Varmepumpen må oppfylle gjeldende offentlige krav til støy (jf. forurensningsforskriften / kommunale retningslinjer).
2. Maksimalt tillatt støynivå ved naboens oppholdsareal bør ikke overstige:

- 35 dB på natt
 - 40 dB på dag/kveld
 - Krav iht NS8175
3. Ved dokumenterte støyproblemer kan styret kreve:
- Støydempende tiltak
 - Flytting av enheten
 - I ytterste konsekvens fjerning
-

5. Ansvar og vedlikehold

1. Seksjonseier har fullt ansvar for:
- Anskaffelse
 - Installasjon
 - Drift
 - Vedlikehold
 - Reparasjon
 - Eventuell fjerning
2. Seksjonseier er ansvarlig for skader på bygning, fellesareal eller andre seksjoner som følge av installasjonen.
3. Sameiet har ikke vedlikeholdsansvar for privat installert varmepumpe.
4. Service-/vedlikeholdsavtale med F-gass sertifisert montør/firma (2 års intervall).
-

6. Kondensvann og avrenning

1. Kondensvann skal ledes bort på en forsvarlig måte.
 2. Det er ikke tillatt å la vann dryppe ned på underliggende balkonger, fasade eller fellesareal.
 3. Løsningen skal være frostsikker.
-

7. Fjerning og tilbakeføring

Ved:

- Salg av seksjon
- Utskifting
- Pålegg fra styret ved brudd på retningslinjene
- Sørge for å videreformidle disse retningslinjer til ny eier

kan seksjonseier pålegges å fjerne anlegget og tilbakeføre fasade/fellesareal til opprinnelig stand for egen regning.

8. Vedtakskompetanse

1. Styret kan godkjenne eller avslå søknader innenfor disse retningslinjene.
2. Dersom tiltaket innebærer vesentlig endring av fasade eller fellesareal, må det behandles av årsmøtet etter reglene i eierseksjonsloven § 49 (eller gjeldende bestemmelse).
3. Retningslinjene kan endres av styret med alminnelig flertall.

9. Overgangsregler

Eksisterende varmepumper montert før vedtakelsen omfattes av kravene til støy og vedlikehold. Styret kan kreve utbedring dersom anlegget medfører ulempe.

Alta, 26.02.2026

Styret/Bykanten

VEDTEKTER FOR SAMEIET BYKANTEN

GNR 28 BNR 250
I ALTA KOMMUNE

Revidert på årsmøte 26.02.2026

Formål

Som kjøper/eier av seksjon i ovennevnte sameie forplikter undertegnede å bli medlem og tiltrå sameievedtektene under og vedtatte ordens-/husregler. Sameievedtektene følger leiligheten og skal ved salg underskrives av kjøper.

Vedtektene skal sikre interessene til både sameiet som felleskap, de enkelte seksjonseiere og brukerne. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere, og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen med tilhørende fellesanlegg, utstyr m.m. Vedtektene kan bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Slike beslutninger kan bare gjøres med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtektene skal til enhver tid følge og være i henhold til EL (eierseksjonsloven LOV-2017-06-16-65).

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn; Sameiet BYKANTEN

Sameiet består av eiendommen gnr 28 bnr 250 i Alta kommune.

Sameiet består av 24 eierseksjoner, 23 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Hver boligseksjon har tildelt merket tilleggsareal (bod) i kjelleretasjen.

Næringsseksjon består av hele 1. etasje, minus adkomstområdet (heisrom, trappegang) for boligseksjonsdelen.

S-nr	Formål	Brøk	Tillegg	LNr	S-nr	Formål	Brøk	Tillegg	LNr
1	B	1950	B12	209	13	B	2350	B12	306
2	B	1950	B12	208	14	B	2550	B12	305
3	B	1950	B12	207	15	B	1875	B12	301
4	B	2195	B12	206	16	B	1875	B12	302
5	B	2450	B12	205	17	B	1875	B12	303
6	B	1750	B12	201	18	B	1875	B12	304
7	B	1750	B12	202	19	B	2285	B12	405
8	B	1750	B12	203	20	B	2285	B12	404
9	B	1750	B12	204	21	B	2285	B12	403
10	B	2050	B12	309	22	B	2450	B12	402
11	B	2050	B12	308	23	B	2650	B12	401
12	B	2050	B12	307	24	SN	4000		

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver seksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjonsbegjæringen med vedlegg, **tinglyst 09.03.2007**.

2. Diskriminering

Vedtektene kan ikke fastsette vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, hudfarge, språk, religion, livssyn, nedsatt funksjonsevne, seksuell orientering, kjønnsidentitet eller kjønnsuttrykk. Slike forhold kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte å godkjenne en seksjonseier eller bruker av eiendommen eller tillegges vekt ved bruk av eventuell

forkjøpsrett. Ved diskriminering gjelder likestillingsloven, diskrimineringsloven om etnisitet, diskrimineringsloven om seksuell orientering og diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

4. Seksjonseienes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- Alle installasjoner på fellesarealene, herunder oppsetting av bl.a. parabolantenne, o.l.
- Utvendig montering av varmepumpe, markiser, o.l.
 - Etablering, montering og utskifting av varmepumpe som berører bygningens fasade, yttervegg, tak eller annet fellesareal, kan ikke skje uten forhåndsgodkjenning fra styret.
 - Seksjonseier skal sende skriftlig søknad til styret før tiltaket igangsettes. Installasjonen skal skje i samsvar med gjeldende lovgivning, sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende retningslinjer fastsatt av styret eller årsmøtet.
 - Varmepumpe som er etablert av en seksjonseier, er seksjonseierens ansvar. Seksjonseier har fullt ansvar for kostnader til anskaffelse, installasjon, drift, vedlikehold, reparasjon og eventuell fjerning, samt for skader anlegget påfører bygningen, fellesarealer eller andre seksjoner.
 - Det er etablert egne retningslinjer for etablering av varmepumper i sameiet, disse på etterleves
- Svalganger og balkonger er en del av sameiets fellesareal. Den enkelte seksjonseier har eksklusiv rett til å benytte svalgangsområdet utenfor egen inngang og balkongen tilknyttet seksjonen. Dersom en eier skal gjøre endringer eller utføre installasjoner (faste montasjer) i tilknytning til svalgang eller balkong, så er det sameiet som avgjør om det skal gis samtykke til dette.

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

Tilvalgsbestemmelse: Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Ingen kan eie mer enn 2 boligseksjoner.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Eierskifte skal meldes sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av leilighet, dog ikke bortleie av enkeltrom.

Næringsseksjon: Seksjon nr. 24

Næringsseksjonen eies av Rønquist Holding AS (tidligere R & R Eiendom AS), denne omfatter i dag lagring for møbelvirksomhet. Denne er regulert til kunderelatert virksomhet. Bruksendring styres av kommunen.

5. Vedlikehold

Den enkelte seksjonseiers ansvar

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning
- j) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager en seksjonseier skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet v/ styret.

Sameiets ansvar

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert eiendommen, bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

Hver boligseksjon har tildelt en parkeringsplass i garasjekjeller, disse er nummerert med leilighetsnummer. Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Etablering av slik skal til enhver tid følge de krav og anbefalinger gitt av riktig instans. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm skal dekkes av den enkelte seksjonseier. Sameiet etablerer grunnstruktur (dynamisk løsning) for tilknytning av ladepunkter for elbil/hybrid på parkeringsplasser i garasjekjeller. For å knytte eget ladepunkt (kun godkjente ladere aksepteres) til grunnstrukturen, må seksjonseier betale en engangssum – grunnstrukturavgift – på kr. 6.000.- til sameiet. Seksjonseier må bekoste installasjon/montering av eget ladepunkt, samt bekoste egen lader. Årlig vedlikehold/tilsyn av ladepunkt skal bekostes av den enkelte seksjonseier. All strømforbruk i tilknytning til eget ladepunkt betales til sameiet av den enkelte. Det tillates ikke bruk av såkalte hurtigludere

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseienes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader skal dekkes av boligseksjonene i ht sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp som fastsettes av styret for dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken. Næringsseksjonen holdes utenfor da denne ikke omfattes av ordinære felleskostnader.

Forholdet mellom boligseksjonsdelen (S.-nr 1-23) og næringsseksjon (S.-nr 24)

Næringsseksjon består av hele 1. etasje, minus adkomstområdet (heisrom, trappegang) for boligseksjoner. For dette området skal næringsseksjonen ha vedlikeholdsplikt for bygningsmassen (utvendig og innvendig, inkludert egne installasjoner) fra bakkenivå opp til balkonger/svalgang i 2. etasje

Sameiet har felles brannvarslingssystem med Rønquist Holding AS (Møbelringen)

- Årlig serviceavtale mellom Rønquist Holding AS og X5 Elektro AS, denne betales av Rønquist Holding AS
 - o Rønquist Holding fakturerer Bykanten i henhold til spesifisert andel som fremgår av avtalen
- Tilknytningsavgift 110-sentralen, denne betales av Rønquist Holding AS
 - o Rønquist Holding fakturerer Bykanten for andel tilhørende sameiet

Festeavgiften faktureres samlet fra kommunens side, denne betales av Bykanten

- o Bykanten fakturerer Rønquist Holding AS for andel lik sameierbrøken

Felleskostnader

Næringsseksjon benytter ikke noen av fellesarealene, men har interesse i at eiendommen vedlikeholdes og holdes i god stand. Tomtegrensen består av felles gjerde, søppelbod og beplantet grøntarealer (plen/busker/planter), dette defineres som sammenfallende fellesarealer. Næringsseksjonen påtar seg delt vedlikeholdsplikt slik:

- 50% av løpende vedlikehold av gjerde og søppelbod (spesifisert til maling/beising/arbeid)
- 1/12 av vedtatt felleskostnad for største boligseksjon (til vedlikehold av «sammenfallende» fellesareal, dvs anskaffelser, arbeid, materiell), faktureres årlig i januar måned
- Utbedring av gjerdet dekkes etter kostnader og brøk, det samme gjelder sammenfallende fellesarealer

9. Seksjonseienes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet (sameiermøtet)

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel (som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon) som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.
- d) Velge revisor

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer og 1 varamedlem.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet velger også varamedlem til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketredelsen. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

Ansettelsen av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

13. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 20.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

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

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Årsmøte velger revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseierne forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse - mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Det er kommet inn søknad om montering av varmepumpe. Dette har ikke vært noe styret tidligere har måttet ta stilling til, derfor vil styret at det etableres egne retningslinjer for dette, i tillegg at det i tillegg tas inn mer spesifikt tekst knyttet til dette i vedtektene.

Dette gjøres etter klare anbefalinger både fra Bonord og fra Huseierforeningen. Nedenfor tekst er fra våre vedtatte vedtekter, tekst skrevet med rød tekst foreslås tatt inn med egne kulepunkter under punkt 4.

Seksjonseienes bruksrett:

4. Seksjonseienes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- Alle installasjoner på fellesarealene, herunder oppsetting av bl.a. parabolantenne, o.l.
- Utvendig montering av varmepumpe, markiser, o.l.
 - Etablering, montering og utskifting av varmepumpe som berører bygningens fasade, yttervegg, tak eller annet fellesareal, kan ikke skje uten forhåndsgodkjenning fra styret.
 - Seksjonseier skal sende skriftlig søknad til styret før tiltaket igangsettes. Installasjonen skal skje i samsvar med gjeldende lovgivning, sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende retningslinjer fastsatt av styret eller årsmøtet
 - Varmepumpe som er etablert av en seksjonseier, er seksjonseierens ansvar. Seksjonseier har fullt ansvar for kostnader til anskaffelse, installasjon, drift, vedlikehold, reparasjon og eventuell fjerning, samt for skader anlegget påfører bygningen, fellesarealer eller andre seksjoner.
 - Det er etablert egne retningslinjer for etablering av varmepumper i sameiet, disse må etterleves.
- Svalganger og balkonger er en del av sameiets fellesareal. Den enkelte seksjonseier har eksklusiv rett til å benytte svalgangsområdet utenfor egen inngang og balkongen tilknyttet seksjonen. Dersom en eier skal gjøre endringer eller utføre installasjoner (faste montasjer) i tilknytning til svalgang eller balkong, så er det sameiet som avgjør om det skal gis samtykke til dette.

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

Innkalling til ekstraordinært Årsmøte i Sameiet Bykanten

TIDSPUNKT: TORSDAG 27. NOVEMBER 2025 KL 18:30

Sted: Bonord, Kongleveien 71 (Huset Kvile), 2. etg

I henhold til sameiets vedtekter innkalles alle seksjonseiere til ekstraordinært Årsmøte:

Saksliste:

1. Godkjenning av innkalling/dagsorden
2. Konstituering
3. Ombygninger på nabotomt og endringer for Bykanten

Vel møtt!

Alta, 22. november 2025

På vegne av styret

Arne Hammari

FULLMAKT TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

fra seksjonseier(e) i Sameiet BYKANTEN, Markveien 51A, 9510 Alta:

Leilighetsnr/seksjon: _____

Navn seksjonseier(e): _____

Jeg/Vi gir herved _____

fullmakt til å møte og stemme for meg/oss på sameiets ekstraordinære Årsmøte

fastsatt til torsdag 27. november 2025.

Alta, den _____ 2025.

Underskrift fullmaktsgiver(e)



Alta kommune

Adresse: Postboks 1403, 9506 ALTA

Telefon: 78 45 50 00

Utskriftsdato: 07.07.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	250	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Markveien 51A, 9510 ALTA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 230,56 kr
Eiendomsskatt	4 649,00 kr
Feiing	522,00 kr
Renovasjon	7 742,52 kr
Vann	3 735,84 kr
Sum	21 879,92 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann abonnement	15%	1 stk	2351.75	1/1	0 %	2 351,75 kr	1 175,88 kr
Vannforbruk areal	15%	98 m2	12.54	1/1	0 %	1 228,43 kr	614,22 kr
Avløp abonnement	15%	1 stk	3254.50	1/1	0 %	3 254,50 kr	1 627,25 kr
Avløp forbruk areal	15%	98 m2	17.94	1/1	0 %	1 758,12 kr	879,06 kr
Renovasjon 240 l	25%	1 stk	8192.50	1/1	0 %	8 192,50 kr	4 096,25 kr
Feiegebyr og branntilsyn	0%	1 stk	548.00	1/1	0 %	548,00 kr	274,00 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1549800 prom	3.00	1/1	0 %	4 649,00 kr	2 324,50 kr
					Sum	21 982,30 kr	10 991,16 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



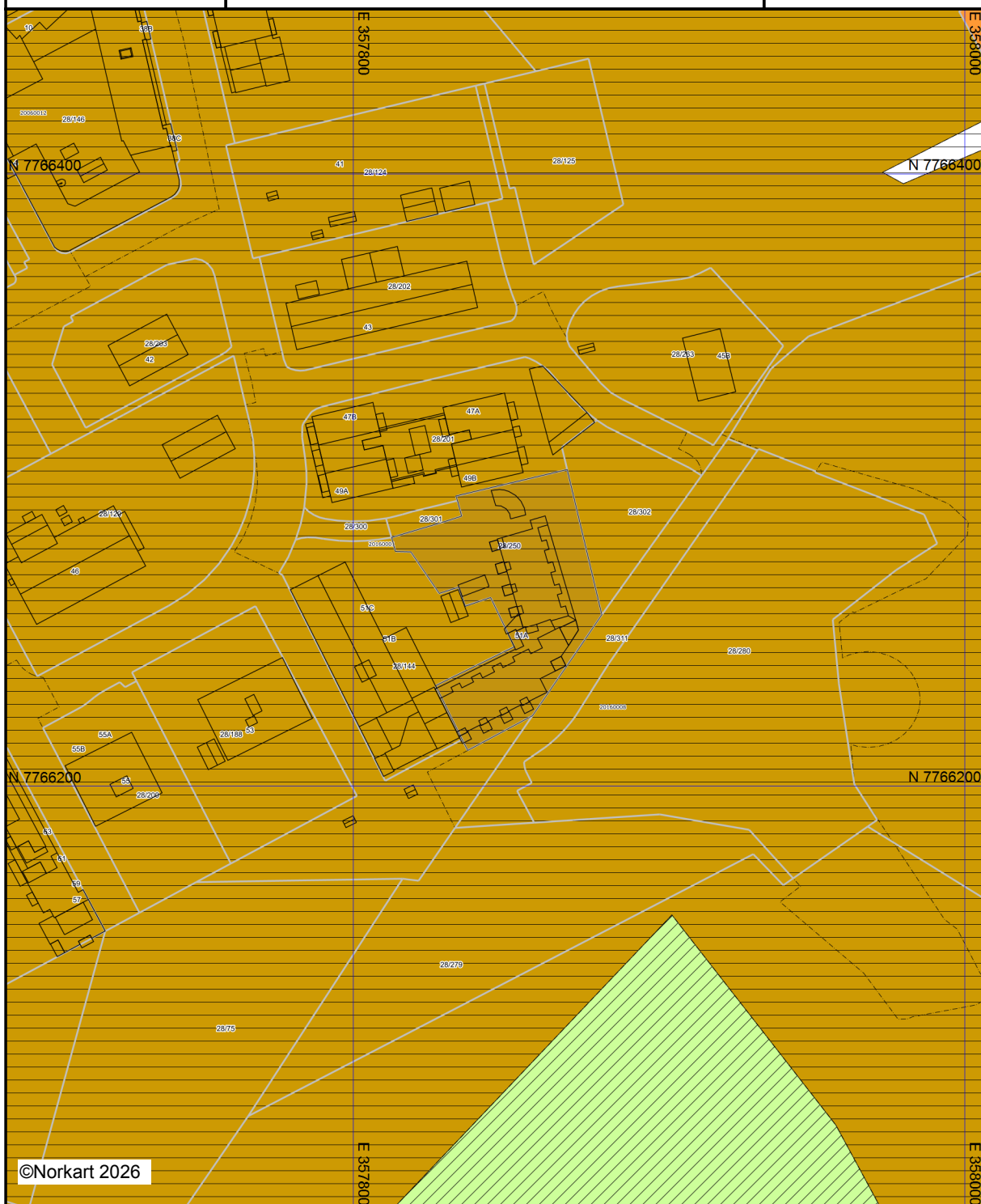
Alta kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 28/250/0/8
Adresse: Markveien 51A
Dato: 07.07.2026
Målestokk: 1:2000



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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	3206.9
Etablert dato	10.11.2005	Historisk oppgitt areal	3390,5
Oppdatert dato	05.02.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Bolig		
Arealmerknader			

- | | | | |
|--|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | |
| ☒ Seksjonert | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	28/250, 28/250/0/1, 28/250/0/2, 28/250/0/3, 28/250/0/4, 28/250/0/5, 28/250/0/6, 28/250/0/7, 28/250/0/8, 28/250/0/9, 28/250/0/10, 28/250/0/11, 28/250/0/12, 28/250/0/13, 28/250/0/14, 28/250/0/15, 28/250/0/16, 28/250/0/17, 28/250/0/18, 28/250/0/19, 28/250/0/20, 28/250/0/21, 28/250/0/22, 28/250/0/23, 28/250/0/24
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	03.11.2022 04.11.2022	2022/5083		28/21, 28/55, 28/100, 28/250, 28/279, 28/280
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.11.2022 04.11.2022	2022/5083	Tinglyst 12.11.2022	28/279 (-767,3), 28/311 (767,3) 28/100, 28/250, 28/280
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.11.2022 04.11.2022	2022/5083	Tinglyst 12.11.2022	5403-28/313 (898), 28/280 (-898,1) 5403-28/312, 28/55, 28/100, 28/250, 28/302, 28/311
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	28/250, 28/250/0/1, 28/250/0/2, 28/250/0/3, 28/250/0/4, 28/250/0/5, 28/250/0/6, 28/250/0/7, 28/250/0/8, 28/250/0/9, 28/250/0/10, 28/250/0/11, 28/250/0/12, 28/250/0/13, 28/250/0/14, 28/250/0/15, 28/250/0/16, 28/250/0/17, 28/250/0/18, 28/250/0/19, 28/250/0/20, 28/250/0/21, 28/250/0/22, 28/250/0/23, 28/250/0/24
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	25.04.2019 25.04.2019	19/1558 lekeplass iht.reguleringsplan	Tinglyst 25.04.2019	28/100 (-1446), 28/302 (1446) 28/201, 28/250, 28/280
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	23.04.2019 23.04.2019	19/1559 Privat veg	Tinglyst 26.04.2019	28/144 (-199,1), 28/300 (199,1) 28/100, 28/201, 28/250
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	23.04.2019 23.04.2019	19/1559 Privat veg	Tinglyst 26.04.2019	28/250 (-142,8), 28/301 (142,8) 28/144, 28/201, 28/300
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	12.04.2019 12.04.2019	19/1559		28/144 (-10,6), 28/201 (10,5), 28/250
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	12.04.2019 12.04.2019	19/1559		28/201 (39,5), 28/250 (-39,4) 28/144
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	13.06.2013 13.06.2013	13/4410	Tinglyst 20.06.2013	28/21 (-9876,1), 28/279 (9876,1) 28/55, 28/75, 28/100, 28/250
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	13.06.2013 13.06.2013	13/4410	Tinglyst 20.06.2013	28/55 (-7042,6), 28/280 (7042,6) 28/21, 28/100, 28/250, 28/279
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	12.06.2013 13.06.2013	13/4410		28/21, 28/55, 28/75, 28/100, 28/241, 28/250

Grensejustering Grensejustering	27.03.2007	7828	28/144 (162,5), 28/250 (-162,5)
Grensejustering Grensejustering	27.03.2007	7828	28/144 (-8,8), 28/250 (8,8)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.11.2005	181/05	28/144 (-3346,4), 28/250 (3346,4)
Grensejustering Grensejustering	10.11.2005	181/05	28/100 (-198), 28/250 (198)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7766275.43	357850.49	0	Ja	3206.9	

Matrikkelenhetreferanser

Referansetype	Referanse
Målebrevsnummer	7505
Journalnummer	48/07
Journalnummer	181/05

Adresse

Vegadresse: Markveien 51 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9510 ALTA	Kirkesogn	11050101 Alta
Grunnkrets	601 Alta nye sentrum	Tettsted	8542 Alta
Valgkrets	2 Komsa		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	23409828		Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145)	Tatt i bruk (TB)	01.03.2007

1: Bygning 23409828: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145), Tatt i bruk 01.03.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	2355
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	1899
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4254
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	23
Alt. areal bygning	1250	Antall etasjer	4
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	GD278-1-04
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon	Offentlig renovasjon	Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	31.08.2005	06.03.2007	
Igangsettingstillatelse	15.09.2005	06.03.2007	
Tatt i bruk	01.03.2007	06.03.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Markveien 51A	H0405	28/250/0/19	98	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Markveien 51A	H0404	28/250/0/20	98	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Markveien 51A	H0403	28/250/0/21	98	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Markveien 51A	H0402	28/250/0/22	98	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Markveien 51A	H0401	28/250/0/23	129	5	1	1	Kjøkken
Bolig	Markveien 51A	H0309	28/250/0/10	98	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Markveien 51A	H0308	28/250/0/11	98	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Markveien 51A	H0307	28/250/0/12	98	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Markveien 51A	H0306	28/250/0/13	107	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Markveien 51A	H0305	28/250/0/14	124	5	1	1	Kjøkken
Bolig	Markveien 51A	H0304	28/250/0/18	98	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Markveien 51A	H0303	28/250/0/17	98	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Markveien 51A	H0302	28/250/0/16	98	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Markveien 51A	H0301	28/250/0/15	98	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Markveien 51A	H0209	28/250/0/1	98	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Markveien 51A	H0208	28/250/0/2	98	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Markveien 51A	H0207	28/250/0/3	98	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Markveien 51A	H0206	28/250/0/4	107	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Markveien 51A	H0205	28/250/0/5	124	5	1	1	Kjøkken
Bolig	Markveien 51A	H0204	28/250/0/9	98	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Markveien 51A	H0203	28/250/0/8	98	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Markveien 51A	H0202	28/250/0/7	98	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Markveien 51A	H0201	28/250/0/6	98	3	1	1	Kjøkken
Annet enn bolig	Markveien 51A	H0101	28/250/0/24	1232	0	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	5	521	20	541	0	0	0
H03	9	917	20	937	0	0	0
H02	9	917	20	937	0	0	0
H01	0	0	1232	1232	0	0	0
K01	0	0	607	607	0	0	0

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Journalnummer	4788
Journalnummer	ARHA/2005

Plan- og bygningsavdeling

Paulsen RI AS
Kongleveien 45

9510 ALTA

Deres ref: Britt J Thomassen

<i>Vår ref</i>	<i>Arkiv</i>	<i>Sak.</i>	<i>Dato</i>
4112/07	GNR/B 28/250	04/788-26/ARHA	ALTA, 28.02.2007

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - BOLIGDELEN

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 3 for:

Byggested (Gnr/bnr.)	28/250
Adresse:	Markveien 51
Tiltaketsart:	Stort sammenbygd boligbygg/ Forretningsbygg på 3 og 4 etg.
Tiltakshaver:	R & R Eiendom AS
Ansvarlig søker:	Paulsen RI AS

Saksopplysninger:

Deres søknad om rammetill. datert: 21.03.05
Rammetill. og igangsettingstillatelse utstedt: 31.08.05 og 29.11.05
Anmodning om midlertidig brukstillatelse datert:
Komplett anmodning mottatt: 09.02.07

Merknader:

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Følgende restarbeider gjenstår og må utføres:

Innvendig: I hht kontrollplan gjenstår ingen restarbeider

Utvendig: Utomhusarbeider på Kommunal lekeplass samt på egen eiendom syd for bygget.
Plan og bygningsavdelingen har ennå ikke tatt endelig stilling til om nødtrappa må innkles, jfr beskrivelsen i rammetillatelsen Avgjørelse om dette vil vi komme tilbake til senere.

Det er blitt opplyst fra heisfirma at denne skal søkes særskilt. Når så ikke er gjort ber allikevel myndigheten at det oversendes kontrollerklæring fra heisleverandør med bekreftelse på at arbeidene med heisen er ferdig og dermed vil kunne benyttes.

Vedlagte situasjonsplan er i ettertid endret og ligger til behandling hos saksbehandler som ivaretar delingssaker. Det må innleveres endringsmelding for avviksbehandling som viser den korrekte situasjonsplan, jfr SAK § 15.



Plan og bygningsmyndigheten innvilger disp. fra betingelse fastsatt i igangsettingstillatelsen. FHer er det satt at utomhusarbeidene/ kommunal lekeplass skal opparbeides før brukstillatelse vil kunne utstedes. Det gis frist for endelig opparbeidelse av disse til 15.08.07

Ved nybygg med egen adresse må godkjent husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Derfor gis det i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:
Boligdelen inkludert garasje.

Ferdigattest må begjæres når ovenstående arbeid er utført.

Dette arbeidet må være fullført innen: 15.08.2007.

Dersom anmodning om ferdigattest ikke foreligger innen angitt tidsfrist på midlertidig brukstillatelse jfr. pbl § 99 og SAK § 34, skal det tas gebyr for merarbeid ihht kommunens gebyrregulativ jfr. pkt. 8.3.6. Dette gjelder søknader innkommet etter 01.01.06.

Klage:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Finnmark i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens § 27. Klagen sendes til Alta kommune, plan- og bygningsavdelingen 9510 Alta. Dersom de ønsker å påklage vedtaket kan de få tilsendt veiledning.

Med hilsen

Hallgeir Strifeldt
avd.leder plan- og bygning

Arnold Hammari
Overingeniør

Kopi til:

R & R Eiendom AS, Postboks 1086, 9503 ALTA

Eiendom	5601 28/250		
Utskriftsdato	07.07.2026	Antall datasett	88

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

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.

14 Berørte datasett

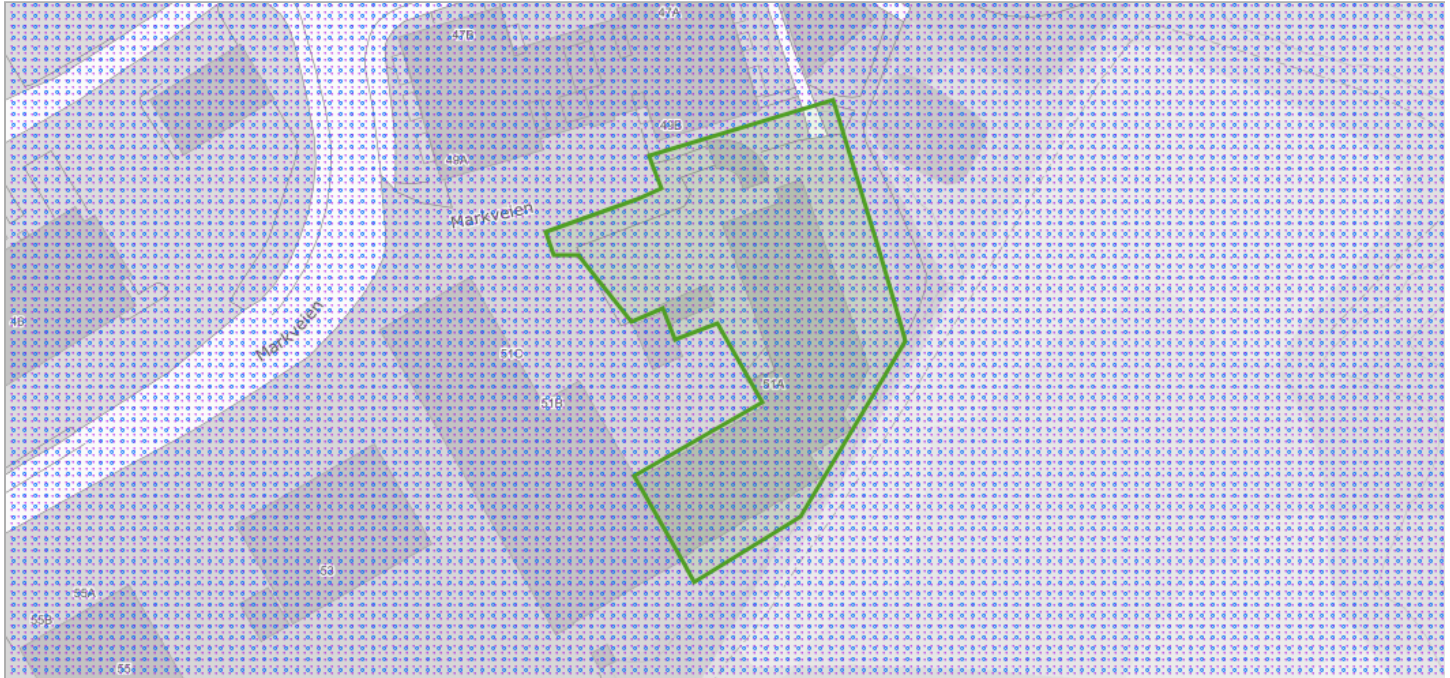
- ❗ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❗ FKB-Arealbruk
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Naturtyper på land (NiN)
- ❗ Reindrift - Reinbeitedistrikt
- ❗ Tettsteder
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Kvikkleire
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - Landskap
- ❗ Radon
- ❗ Reindrift - Reinbeiteområde
- ❗ Vernskog

74 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 50M Belte
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dybdedata
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner brannvern - Brannsmiteområder
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- ✔ Reindrift - Beitehage
- ✔ Reindrift - Flyttlei
- ✔ Reindrift - Konvensjonsområde
- ✔ Reindrift - Reindriftnlegg
- ✔ Reindrift - Siidaområde
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Snøscooterløyper
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Tare - høstefelt
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✔ Akvakultur - lokaliteter
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Byløypa
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forurensset grunn
- ✔ Friluftslivsområder - statlig sikra
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Kjellerfrie soner
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Nasjonale laksefjorder
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- ✔ Reindrift - Avtaleområde
- ✔ Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift - Konesjonsområde
- ✔ Reindrift - Oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift - Restriksjonsområde
- ✔ Reindrift - Trekklei
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- ✔ Stormflo og havnivå
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Verneplan for vassdrag

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	06.07.2026
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

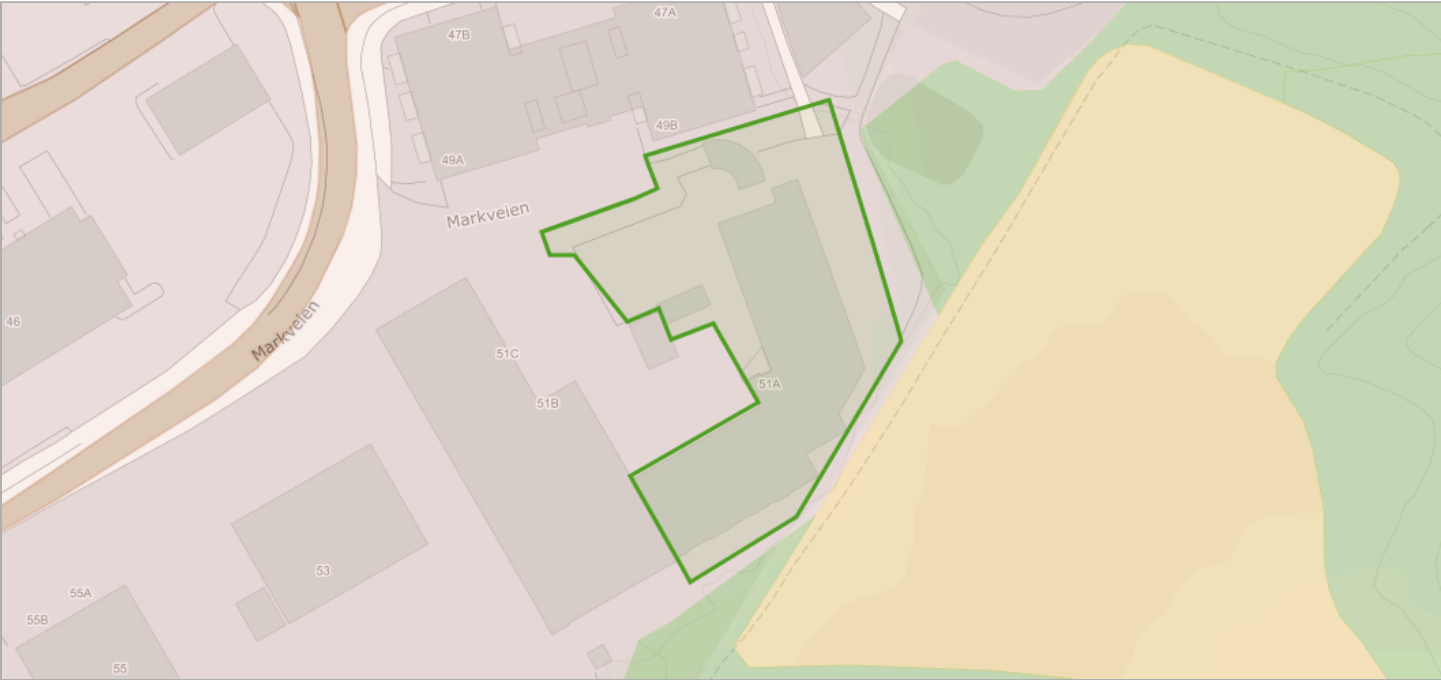
Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

Aktsomhetsområder for kvikkleireskred
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
Kvikkleire aktsomhet dekning
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/dabd2a2c-36d5-4ed7-a4c9-d49808a2b848>)

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

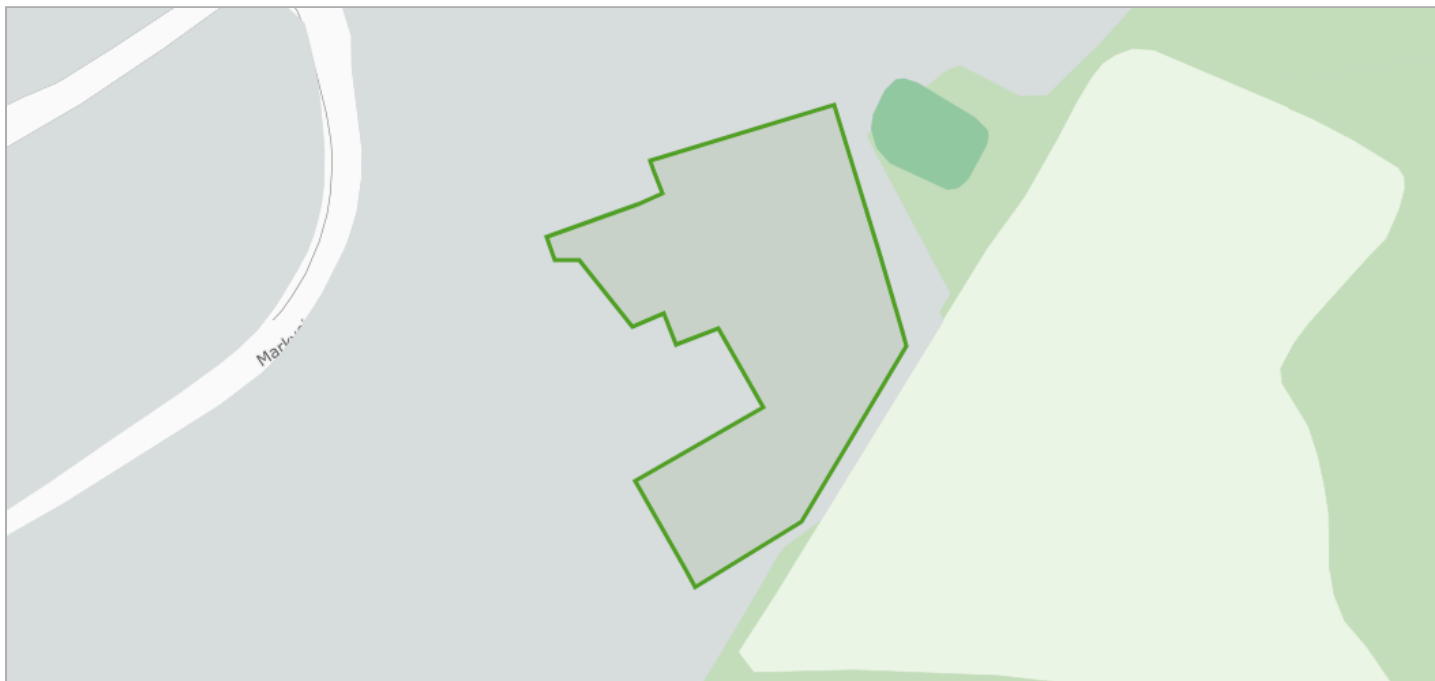
Tegnforklaring

Bebyggelse
Fulldyrka jord
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



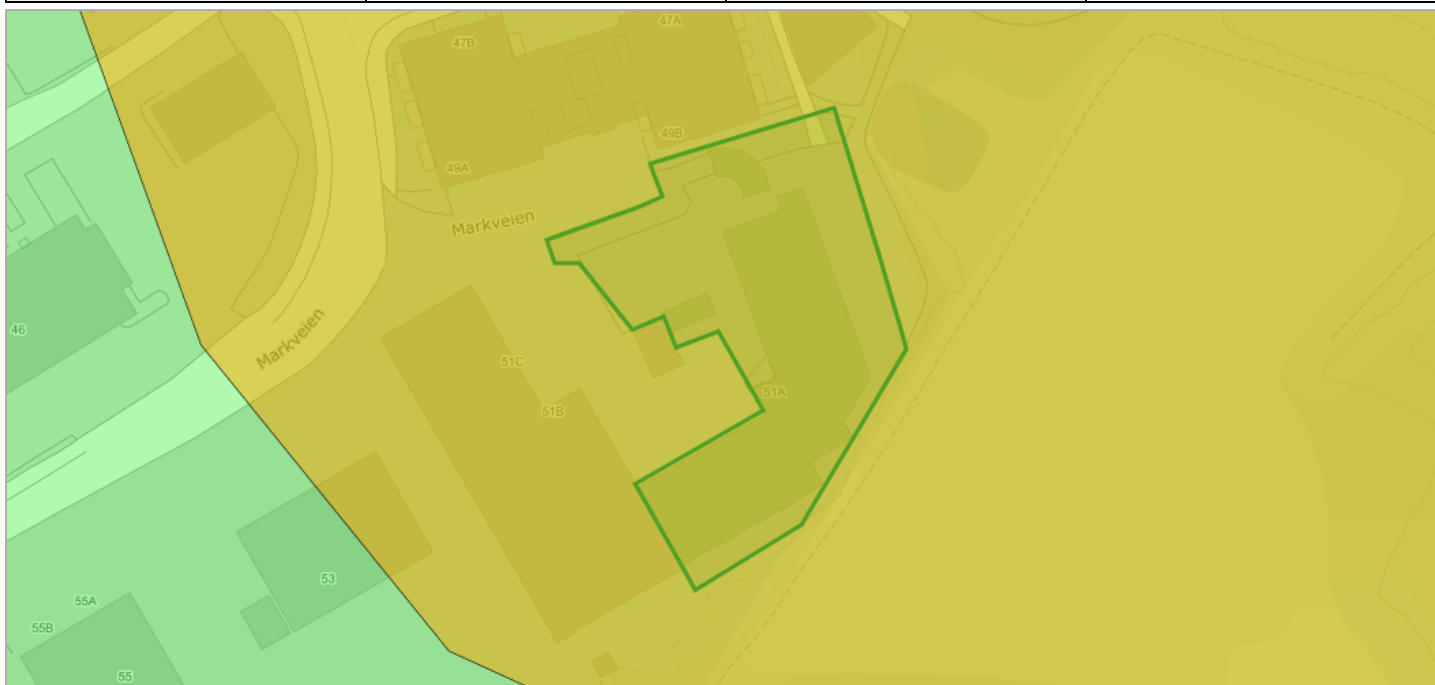
Om datasettet

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

Objekter

Objekttype
industriomraade

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	06.07.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifisering.

Datasettet er primært ment som grunnlag for å vurdere kvikkleireskredfare på kommuneplannivå. Datasettet/kartene er også ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, med tanke på å unngå terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Sonene viser områder der en må vise særlig aktsomhet mot større kvikkleireskred ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep. De kartlagte sonene viser bare kvikkleiresoner med potensiell fare for større skred (terreng med høydeforskjell på 15 m og mer). Det kan også finnes skredfarlige kvikkleiresoner utenfor de identifiserte sonene. I alle områder med marine leiravsetninger må det derfor utvises en generell aktsomhet mot mulige kvikkleireskred. I NVEs retningslinjer "Flaum og skredfare i arealplanar" med tilhørende veileder "Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper", og i veilederen til byggtetnisk forskrift, er dette beskrevet nærmere. Se også NVEs hjemmesider for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner: <https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/vassdragsmiljo-i-arealplanlegging/?ref=mainmenu>

Tegnforklaring

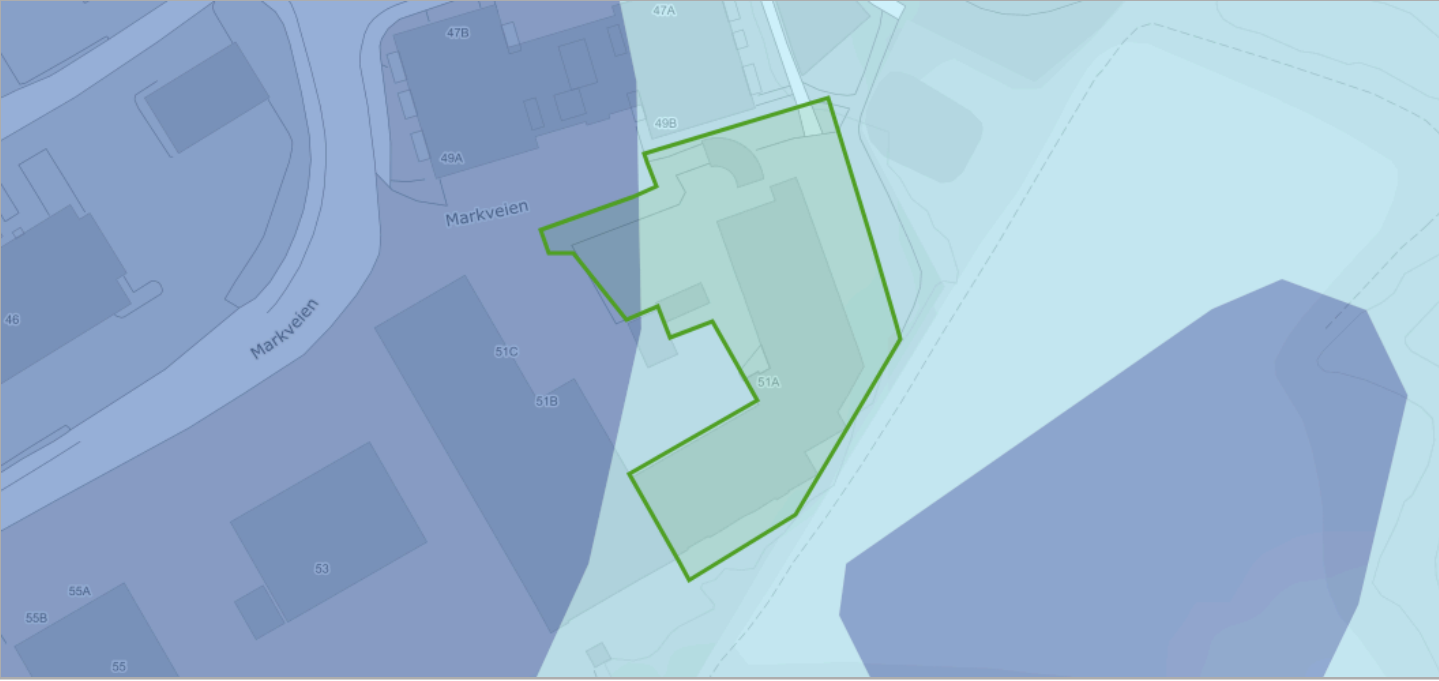
Kvikkleiredekning
■ Kartlagt
■ Kvikkleiresone
■ Middels kvikkleirefare

Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/a29b905c-6aaa-4283-ae2c-d167624c08a8>)

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Markveien	Middels	Faktaark (https://www.nve.no/finnmark/kvikkleirerapporter-for-alta-kommune)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tykt dekke
Torv og myr

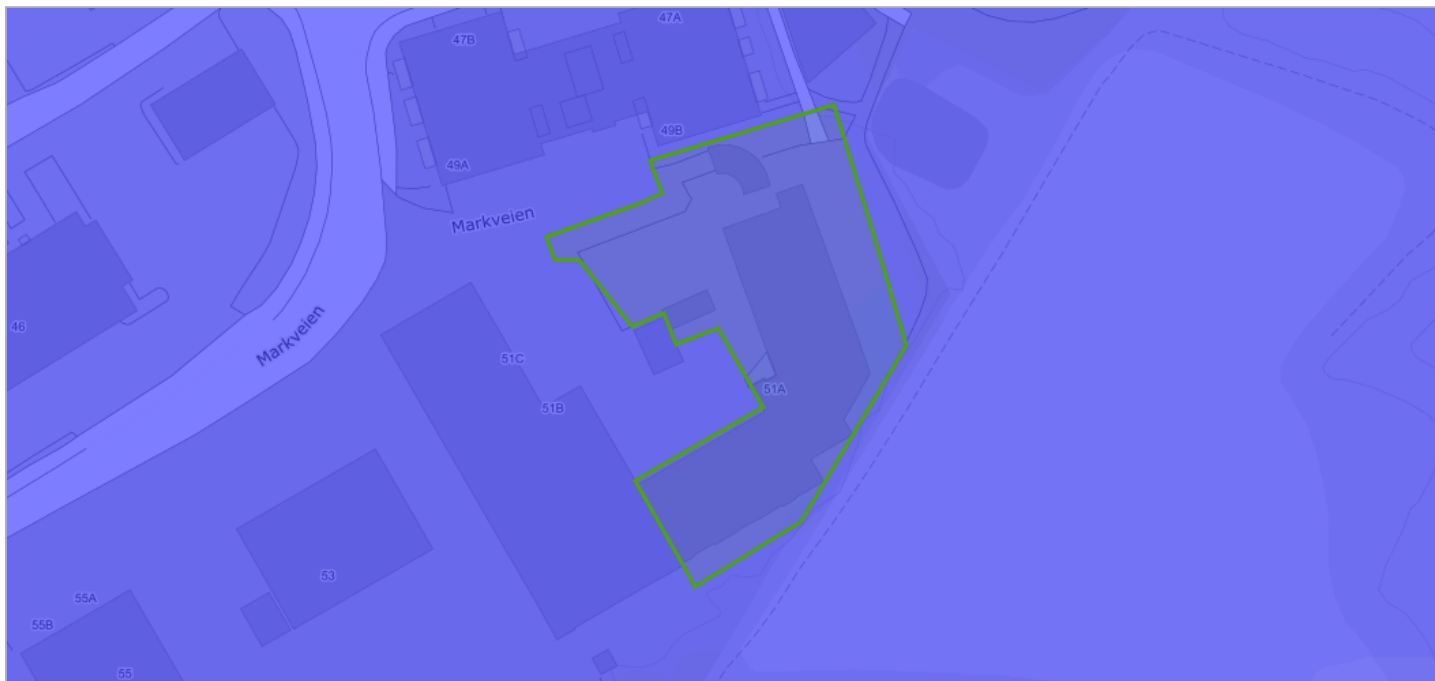
Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/3de4ddf6-d6b8-4398-8222-f5c47791a757>)

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	06.07.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

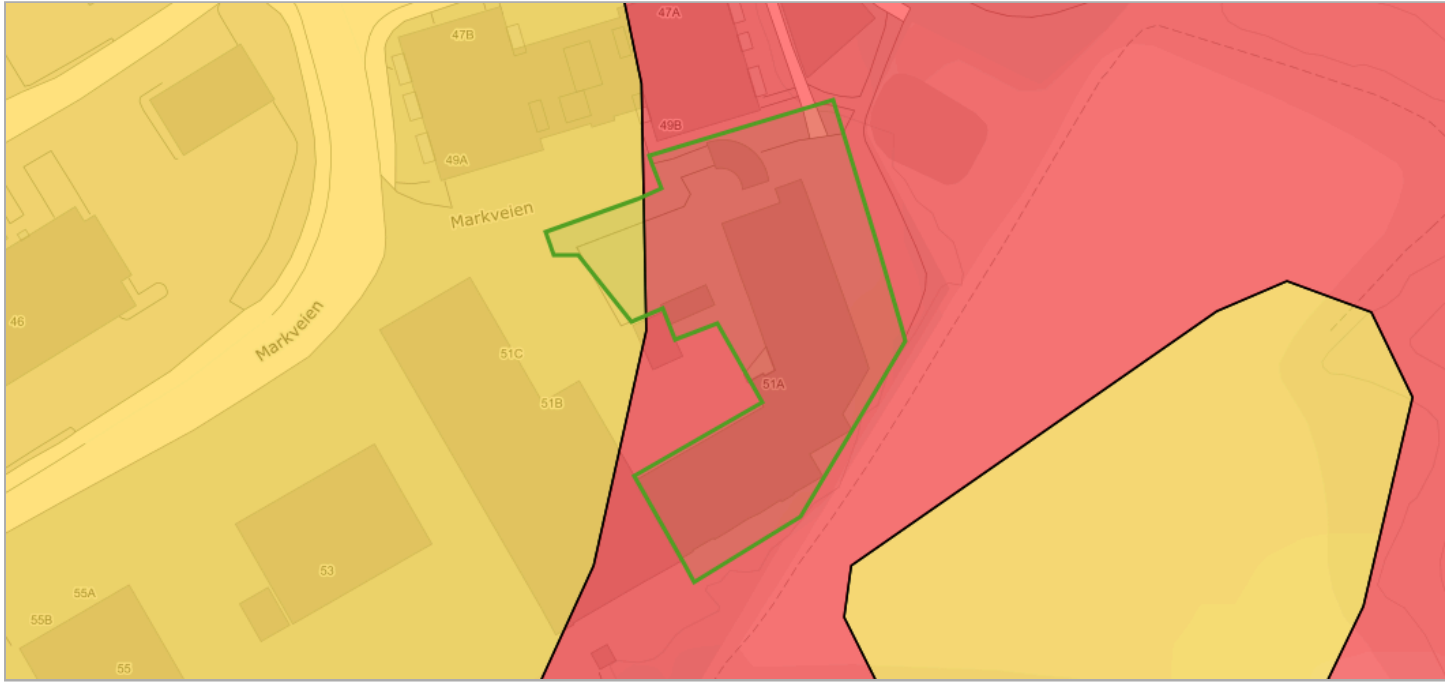
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/cf8ccec7-9505-4d84-94a9-eac9c69971d3>)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	06.07.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Svært stor
■ Stor

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

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Torv og myr (Organisk materiale)
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	06.07.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

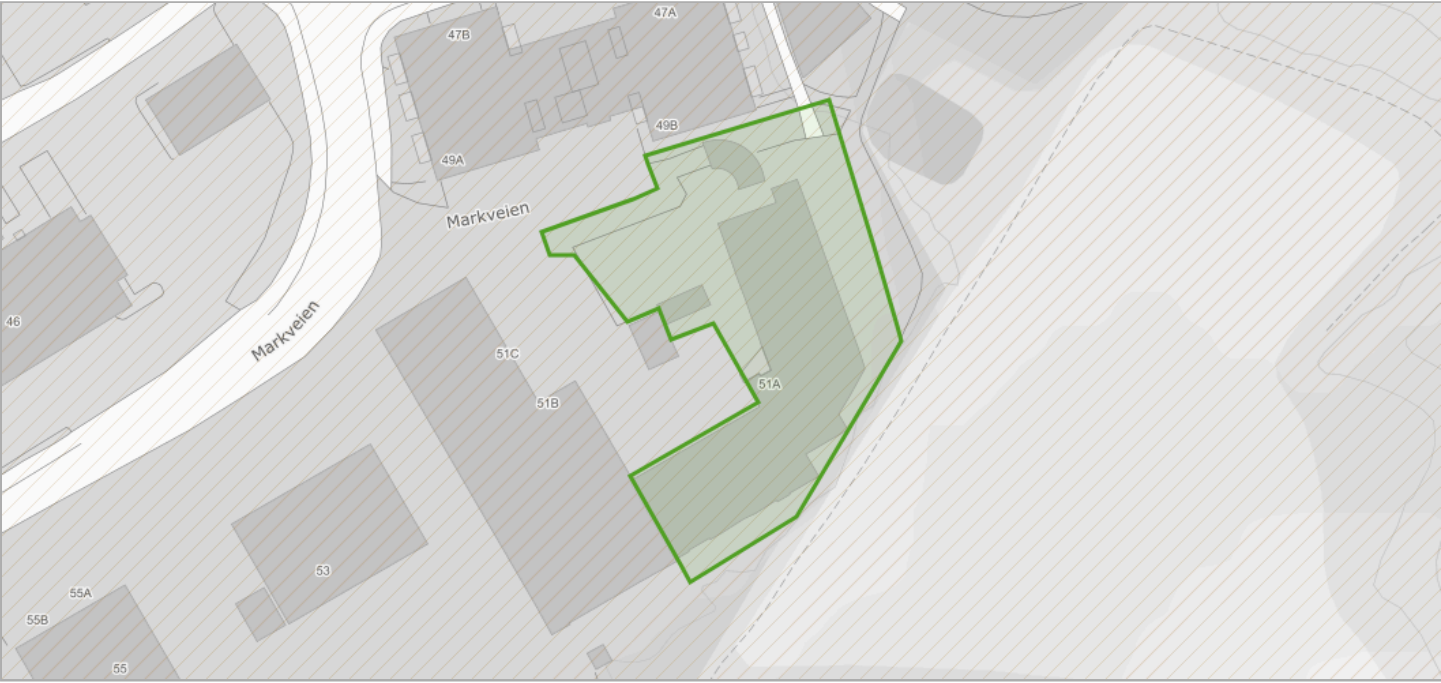
Kyst - slettelandskap
 Kyst - slettelandskap

[Se detaljer hos GeoNorge](https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/77512fbd-cfc5-497a-8c41-ebaf5f736ded) (https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/77512fbd-cfc5-497a-8c41-ebaf5f736ded)

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Middels eksponert ytre kystslettelandskap med tett bebyggelse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	06.07.2026
-------	-------------------	---------	------------



Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/eb48dd19-03da-41e1-afd9-7ebc3079265c>)

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Alta sentrum-områderegulering	Natur Og Samfunn AS	2024

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav

Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/dc0605f3-2301-4abe-a91f-6da42464c281>)

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Reindrift - Reinbeitedistrikt

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	06.07.2026
-------	-----------------------	---------	------------



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

Tegnforklaring

Reinbeitedistrikt
 Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktskode
YQB

Reindrift - Reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	06.07.2026
-------	-----------------------	---------	------------



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

Tegnforklaring

Reindrift reinbeiteområde

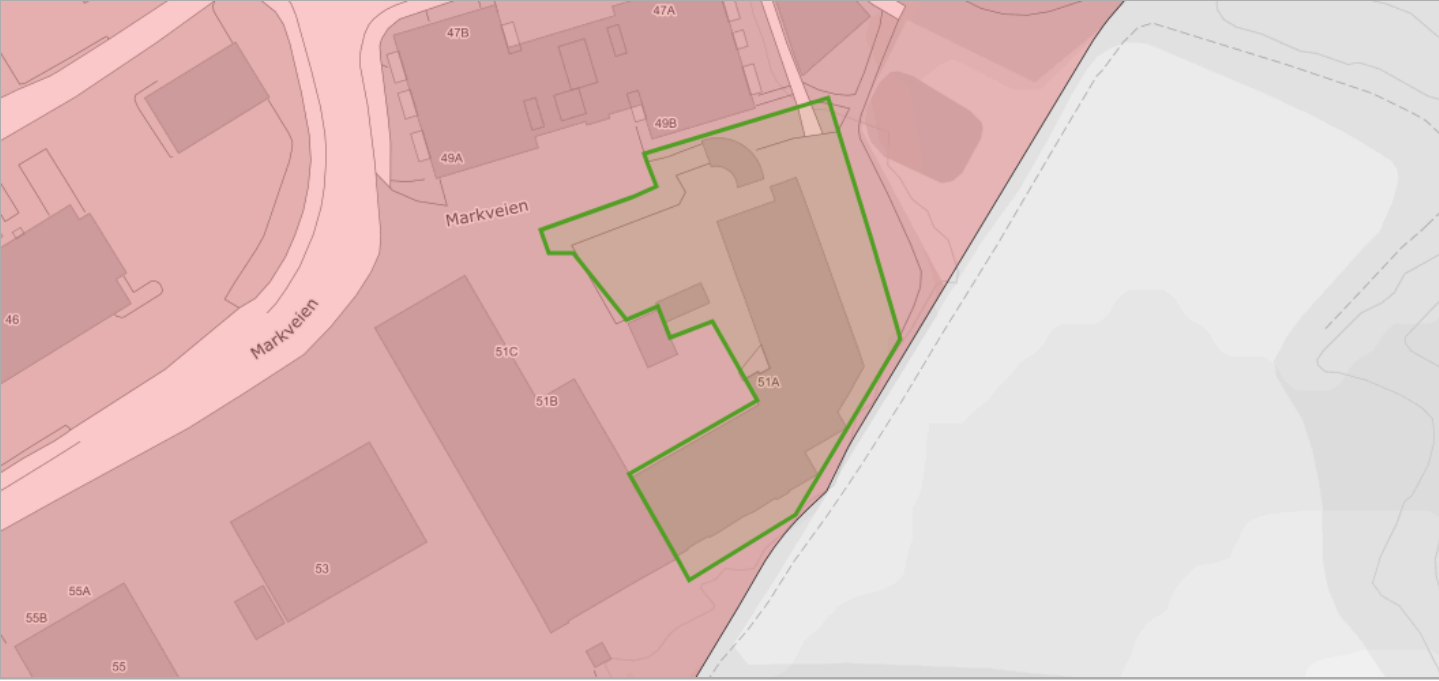
Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
Y

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	06.07.2026
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/0cebdeba-5cd2-4642-a485-6d7b09159337>)

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
8542	Alta	15931	9.8119409857075

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot nord

[Se detaljer hos GeoNorge](https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/7f854c3d-4c65-4581-ab94-087a76564ee2) (https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/7f854c3d-4c65-4581-ab94-087a76564ee2)



Alta kommune

Adresse: Postboks 1403, 9506 ALTA

Telefon: 78 45 50 00

Utskriftsdato: 07.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	250	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Markveien 51A, 9510 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 under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2021-2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/1287/20170001_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 3 207 m² KPHensynsonenavn H910_12 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 3 207 m² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende Områdenavn BS2

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20160001
Navn	Detaljregulering for C4, Alta Sentrum
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.05.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/2908/20160001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 20 m ²
	Formål Bolig/forretning/kontor
	Feltnavn BKB3
	Delareal 3 187 m ²
	Formål Bolig/forretning/kontor
	Feltnavn BKB2

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20230001
Navn	Områderegulering for Alta sentrum
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bykanten onsdag 05.03.2025 kl. 18:00 - Kongleveien 45, Bonord - Alta.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Vedtak:

Totalt 15 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:

11 stemmeberettigede til stede

4 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Arne Hammari er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

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:

Thea Steen Gundersen 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. Seksjonseierne er informert tidlig i forhold til møtetidspunkt, møtested, varsel om saker må fremmes, fullmaktskjema.

Innkallingen med saksliste/-dokumenter sendt ut den 24.02.2025

Vedtak:

Innkallingen enstemmig 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:

Årsmøtet tar årsmeldingen til etterretning

Årsregnskapet for 2024 godkjennes enstemmig.

Årsmøtet godkjenner også enstemmig styrets innstilling vedrørende vedlikeholdsfond:

Styret foreslår at det opprettes et vedlikeholdsfond med tanke på å ha disponible midler for større fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Dette betyr at det hvert år budsjetteres med et årlig beløp, kr. 25.000.- som overføres fondet.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styregodtgjørelsene har vært holdt uendret siden 2019. Disse satsene er gjeldende:

- | | |
|---------------------------|-----------|
| • Styreleder | kr 24.000 |
| • Styremedlem | kr 2.000 |
| • Varamedlem | kr 1.000 |
| • Deltakelse pr styremøte | kr 500 |

Styret mener at det ikke vil være riktig at styret selv foreslår nye honorarsatser til seg selv, dette er noe årsmøtet evt må vurdere.

Vedtak:

Styrehonorarer videreføres med samme satser som forrige periode.

Revisor godtgjøres etter regning

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

Vedtak:

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

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem. Tor Anders Dybdahl har flyttet og solgt sin leilighet, han er i tillegg på valg. Det må velges nytt styremedlem for 2 år. I tillegg skal det velges 1 varamedlem for 1 år.

Styresammensetningen fra forrige årsmøte er slik:

- Styreleder: Arne Hammari (ikke på valg, valgt for 2 år i 2024)
- Styremedlem: Tor Anders Dybdahl (på valg, valgt for 2 år i 2023)
- Styremedlem: Tone Romsdal Lillemoen (ikke på valg, valgt for 2 år i 2024)
- Varamedlem: Willy Gudmund Iversen (på valg, valgt for 1 år i 2024)

Vedtak:

Willy Gudmund Iversen (203) velges til styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år. Willy Gudmund Iversen er på valg.

Vedtak:

Greta Suhr Thomassen (402) velges til varamedlem for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

Dagens valgkomite, begge er på valg:

- Nore Medlie (205) valgt for 2 år i 2023: På valgi 2025
- Åse Hammari (307) valgt for 2 år i 2023: På valg i 2025

I sameiet har det vært praksis at årsmøte velger en valgkomite på 2 medlemmer (for 2 år). Det er ingen krav til at vi skal ha en egen valgkomite, det er opp til årsmøte å bestemme om denne praksisen skal fortsette.

Vedtak:

Styret innstiller overfor årsmøte at det ikke velges noen valgkomite, oppgaven kan håndteres av styret.

Styrets innstilling vedtas enstemmig

5. BUDSJETT 2025

Budsjettet som pr nå foreligger har følgende forutsetninger:

- skal ende opp med et overskudd på vel 23.000 kr
- ingen endringer i felleskostnadene (akkurat samme inntekter i 2025 som i 2024)
- gir ikke noe rom for større prosjekter/utbedringer

Sameiet har ingen praksis for å sette av midler til fremtidige større vedlikeholdsoppgaver (vedlikeholdsfond). Så langt har "penger på bok" vært det førende prinsipp - og det vil fortsatt være viktig. Erfaring fra andre sameier er at der settes det av årlig midler for å dekke opp om fremtiden. Styret mener at vårt sameie også skal gjøre det samme.

Vedtak:

Styret foreslår følgende vedtak:

Styret har utarbeidet et budsjett som medfører et årsoverskudd på kr 23.651. Det er ikke lagt opp til økning av felleskostnadene i 2025.

Med utgangspunkt i det vedtatte budsjett så ber styret årsmøtet om en fullmakt til å disponere inntil kr 200.000 av sameiets egenkapital til utbedrings-/vedlikeholdsprosjekter, styret får også fullmakt til å iverksette det styret mener er mest riktig innenfor denne rammen.

Sameiet har ingen innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold, dette mener styret bør gjøres - nemlig å avsette en viss sum hvert år som øremerkes fremtidig vedlikehold (vedlikeholdsfond). Det settes av/budsjetteres med et årlig beløp på kr 25.000 som øremerkes et fremtidig vedlikeholdsfond, første gang i budsjettet for 2026.

Årsmøtet vedtar styrets innstilling enstemmig

6. ENDRING VEDTEKTER OG ORDENSREGLER

Styret har besluttet å få justert både ordensreglementet og vedtektene litt (sak nr 20240021 og sak nr 17/2023). Endringene som styret foreslår er kommunisert til samtlige seksjonseiere gjennom kopi av styreprotokoller. Her vedlegges saksbehandlingen fra styreprotokoll nr 3-2023:

Det er slik at det nesten alltid dukker opp uønskede hendelser som medfører at noen klager, at det finnes synspunkter til hva som etableres eller installeres. Dette er nokså normalt i et sameie. Sameiet har vedtekter som alle må forholde seg til. I dagens vedtekter er det beskrevet seksjonseierens bruksrett (punkt 4). Noen ganger kan det være riktig å minne på om våre vedtekter, noen ganger kan det være behov for ytterligere presisering. Det viktig i at ting ikke «glir ut». Styreleder har vært i kontakt med Huseierforeningen der vi er medlem, disse har kvalifisert og juridisk kompetanse på utallige områder knyttet til sameier og eierseksjonsloven. Svalganger og terrasser er en del av sameiets fellesareal. Den enkelte seksjonseier har eksklusiv rett til å benytte terrassen og svalgang. Dersom en eier skal gjøre endringer eller utføre installasjoner (faste montasjer) i tilknytning til svalgang eller terrassen så er det sameiet som avgjør om det skal gis samtykke til dette.

Vedtektene

Punkt 4. Seksjonseierens bruksrett (første del av punktet slik det er i dag)

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Følgende tiltak krever forhåndssøknad

til, og samtykke fra, styret:

- Alle installasjoner på fellesarealene, herunder oppsetting av bl.a. parabolantenne, o.l.
- Utvendig montering av varmepumpe, markiser, o.l.

Årsmøtet fastsetter vanlige ordens-/husregler for eiendommen.

Punkt 10.3 Årsmøte

I dagens vedtekter fremgår det at årsmøtet skal avholdes innen utgangen av april måned. I den nye eierseksjonsloven er fristen satt til innen 30. juni. Tidsfristen i våre vedtekter må samordnes med det loven sier.

Ordensreglementet

Styret mener at sameiet må si noe om dyrehold. Loven sier at vi ikke kan nekte noen å ha dyr (hund, katt, etc).

Vedtak:

Styret foreslår følgende tillegg/endringer til ordensreglementet og vedtektene

Ordensreglementet:

Tillegg nytt kulepunkt 11:

Det skal være båndtvang for dyr på sameiets eiendom (inn- og utvendige fellesarealer)

Vedtektene:

Punkt 4. Seksjonseiernes bruksrett

Tillegg nytt strekpunkt:

- Svalganger og balkonger er en del av sameiets fellesareal. Den enkelte seksjonseier har eksklusiv rett til å benytte svalgangsområdet utenfor egen inngang og balkongen tilknyttet seksjonen. Dersom en eier skal gjøre endringer eller utføre installasjoner (faste montasjer) i tilknytning til svalgang eller balkong så er det sameiet som avgjør om det skal gis samtykke til dette.

Punkt 10.3 Årsmøte

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Denne setning erstattes med ny:

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen 30. juni.

Årsmøtet vedtar styrets innstilling enstemmig

7. OPPGRADERING BRANNVARSLING I BYKANTEN

I dag er ikke den enkelte leilighet tilknyttet automatisk brannvarsling, hver leilighet har i dag egne røykvarslere som kun varsler internt i leiligheten. I tillegg har vi varsling i fellesarealer, slik som garasjekjeller, inngang/heisrom og ute i svalganger (kun 1 punkt i hver svalgang). Alle vet at dagens varsling ikke er tilfredstillende. Brannøvelser så langt viser at det er fåtall som hører varslingen slik den er i dag. Sannsynligheten for at brann kan skje er ganske liten, men konsekvensene, dersom dette skjer, kan være enorme.

I alle leiligheter finnes det i dag røykvarslere. Røykvarslere har en normal levetid på 10 år, det er dette som påpekes fra alle faginstanser. I Bykanten har vi i dag røykvarslere som ble montert 2007, dette betyr hele 18 år. Vi vet at det er røykvarslere som ikke har fungert, vi vet dessverre ikke hvor mange og hvilke. Det burde hver enkelt eier vite. Styret vet heller ikke om disse fungerer og om batterier skiftes slik det anbefales. Det vi vet er at samtlige av dagens røykvarslere burde vært skiftet, dette bør skje snarest. Dette er den enkelte eiers ansvar!

I dag har de fleste leiligheter 2 stk røykvarslere, noen få leiligheter har flere. Styret kjenner til at det er skiftet 1 røykvarsel i en av leilighetene (pga den var defekt), montering av ny røykvarsel kom på tett under kr. 2000. Dette ble utført av et elektrikerfirma. Dagens kostnad ved å anskaffe nye røykvarslere (utføres av autorisert personell, dvs installatørfirma) i hver leilighet vil være omtrent slik:

- 2 stk røykvarslere m/ montering: ca kr 2.800-3.000

Dette er en kostnad den enkelte selv må påta seg.

Vedtak:

Mottatt tilbud på ny Ajax brannsentral m/ 2 stk trådløse dektorer i hver leilighet godtas.

Styret vil foreslå følgende finansieringsløsning for ny brannvarslingssystem:

- Egenandel pr boligseksjon kr 3.000 kr 69.000
- Felles sameiet kr 52.000
- Totalt kr 121.000

Tilbud tillegg for flere dektorer utover 2 stk, betales av den enkelte seksjon: kr 1.750.

Årsmøtet vedtar styrets innstilling enstemmig

Protokoll for Sameiet Bykanten

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Hammari (sign.)	05.03.2025
Sekretær	Bengt Ivar Svendsen (sign.)	05.03.2025
Protokollvitne	Thea Steen Gundersen (sign.)	05.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bykanten torsdag 26.02.2026 kl. 18:30 - Bonord's lokaler i Kongleveien 71 - 9510 Alta.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

15 stemmeberettigede totalt.

Av disse er:

12 stemmeberettigede til stede

3 fullmakter

1.2 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 23.01.2026.

Korrigert innkalling ble sendt til eierne 2 dager før møtet.

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.3 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

1.4 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Arne Hammari er valgt til møteleder.

1.5 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Bengt Ivar Svendsen fra Bonord er valgt til protokollfører.

1.6 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Jacob Strandi Ekberg er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsmøte har fått presentert styrets årsmelding og tar denne til orientering uten merknader.

Årsmøte har fått presentert regnskapet for 2025 m/ noter og revisjonsberetning. Regnskapet viser et negativt driftsresultat på kr 73.499,-, etter finans blir årsresultatet på kr -58.448,-. Sameiets arbeidskapital (sum omløpsmidler – kortsiktig gjeld) er på kr 392.890,-, denne anses som tilfredsstillende.

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner regnskapet, det negative årsresultatet dekkes opp av fra sameiets egenkapital. Vedtaket er enstemmig.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styregodtgjørelsene har vært holdt uendret siden 2019. Gjeldende satser har vært:

- Styreleder kr 24.000
- Styremedlem kr 2.000
- Varamedlem kr 1.000
- Deltakelse pr styremøte kr 500

Vedtak:

Satsene vedtas nå endret til:

Styreleder kr 36.000
Styremedlem kr 2.500
Varamedlem kr 1.500
Deltakelse pr styremøte kr 500

Endringene vedtas enstemmig

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

Vedtak:

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

4.2 Valg av styreleder

Arne Hammari ble valgt som styreleder for 2 år i 2024, og er derfor på valg.

Vedtak:

Arne Hammari gjenvelges til styreleder for 2 nye år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem.

Tone Romsdal Lillemoen ble valgt for 2 år i 2024, og er derfor på valg.

Vedtak:

Greta Suhr Thomassen velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem.

Greta Suhr Thomassen ble valgt for 1 år i 2025, og er derfor på valg.

Vedtak:

Ragnhild Dalvik velges til varamedlem for 1 år.

5. Budsjett 2026

Styret behandlet årsbudsjettet for 2026 på sitt styremøte 17. november 2025. Budsjettet ble vedtatt med følgende total

- totale inntekter (i all vesentlig felleskostnader) kr. 1.027.217
- totale kostnader kr. 996.680
- overskudd kr 30.537

Det er innarbeidet en oppjustering av felleskostnadene på 14%. Budsjettet vil legges frem for årsmøtet i 2026.

Vedtak:

Årsmøtet tar budsjettet til orientering.

6. Tillatelse å montere/installere varmepumpe i leiligheter

Det er innkommet søknad fra en eierseksjon om å få montere varmepumpe til leiligheten. I utgangspunktet så vil en slik søknad måtte vurderes opp mot at samtlige andre også må kunne få lov til å montere slikt utstyr på et eller annet tidspunkt dersom en har fått lov til dette. I sameiet Bykanten er det montert varmepumpe i en seksjon (Inr 405), dette har vært ukjent for dagens styre. Litt nærmere undersøkelse viser at denne ble montert av utbygger (før innflytting) etter ønske fra kjøper. I så måte har aldri eierne i sameiet fått lov til å påvirke dette.

I sameiet Bykanten vil det ikke være mulig å si at alle skal få lov til å montere varmepumpe. Montering av utedelen vil kunne medføre til betydelig forringelse av fasade, man må hensynta fellesarealene med henblikk på støy, estetikk, fukt etc. Bygget, selve bygningskroppen inkl svalganger og terrasser, regnes som fellesareal.

Det er lov å gjøre forskjell! For styret er det viktig å få dette forankret i et årsmøte, samtidig få dette vedtektsfestet.

Styret har utarbeidet retningslinjer som skal gjelde i forbindelse med søknad og en eventuell etablering/montering av varmepumper. Denne legges frem for årsmøtet for godkjenning.

Vedtak:

Årsmøtet har fått en gjennomgang av styrets forslag til retningslinjer for en eventuell søknad og etablering av varmepumper i sameiet.

Årsmøtet godkjenner enstemmig fremlagte retningslinjer som gjeldende for sameiet.

7. Vedtektsendring

I forbindelse med etablering av retningslinjer for etablering/montering av varmepumper i sameiet må ansvarsforholdene klargjøres og disse må vedtektfestes.

Følgende punkter må innarbeides i sameiets vedtekter (under punkt 4. Seksjonseienes bruksrett):

- Etablering, montering og utskifting av varmepumpe som berører bygningens fasade, yttervegg, tak eller annet fellesareal, kan ikke skje uten forhåndsgodkjenning fra styret.
- Seksjonseier skal sende skriftlig søknad til styret før tiltaket igangsettes. Installasjonen skal skje i samsvar med gjeldende lovgivning, sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende retningslinjer fastsatt av styret eller årsmøtet
- Varmepumpe som er etablert av en seksjonseier, er seksjonseierens ansvar. Seksjonseier har fullt ansvar for kostnader til anskaffelse, installasjon, drift, vedlikehold, reparasjon og eventuell fjerning, samt for skader anlegget påfører bygningen, fellesarealer eller andre seksjoner.
- Det er etablert egne retningslinjer for etablering av varmepumper i sameiet, disse må etterleves.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner fremlagte tillegg som gjeldende for sameiet, disse innarbeides i sameiets vedtekter. Vedtaket er enstemmig.

Protokoll for Sameiet Bykanten

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Hammari (sign.)	26.02.2026
Sekretær	Bengt Ivar Svendsen (sign.)	26.02.2026
Protokollvitne	Jacob Strandi Ekberg (sign.)	26.02.2026

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Bykanten

Sted: Bonord's lokaler, Kongleveien 71, Alta

Tid: Torsdag 27. november kl 18:30

Fremmøte: 18 eierseksjoner, hvorav 17 fysisk til stede, 1 fullmakt

1. Godkjenning av innkalling/dagsorden

Innkalling: Sendt ut 6 dager før møtetidspunkt. Enstemmig godkjent

Sakslisten: Sak: Ombygging av Møbelringen (Markveien 51B og 51C)

Sakslisten enstemmig godkjent.

2. Konstituering

Møteleder: Styreleder Arne Hammari

Referent: Arne Hammari

Underskrifter: Trine Olaussen (303) og Thor Gunvald Paulsen (204) valgt til å signere protokollen sammen med møteleder

3. Ombygninger nabotomt og endringer for Bykanten

Eier av Møbelringen har lagt ned virksomheten og dermed planlegges det for utleie av bygg/eiendom til ny aktør. I den forbindelse vil ombygningen/endingene også medføre endringer for Bykanten, dette må sameiet ta stilling til.

Utbygger m/ arkitekt presenterte utenomhus plan og de endringer som vil gjøres på bygningsmassen (tidligere Møbelringen).

Følgende endringer planlegges:

- **Lagerarealet (tidl Møbelringen/næringsseksjonen i sameiet)**
 - Parkeringsanlegg og lager for ny aktør
 - Rett til utkjøringsvei som medfører at de to ytterste gjesteparkeringsplasser berøres (ikke tilgjengelig for sameiet)
 - Tinglyst rett påkrevd
 - Beredskapsport for utkjøring på baksiden mot lekeplass
- **Utenomhus plan**
 - Dagens søppel bod bygges om til bod for sykler/utstyr
 - Denne kles inn
 - Ny låsbar dør og oppgradert lysforhold
 - Det etableres ny søppelhåndtering (molok) rett bak garasjenedkjørselen
 - Vei inn fra baksiden må godkjennes av kommunen
 - Snurampe for søppelbil må etableres
 - Må brøytes
 - Lekeplassen må antagelig gjerdes inn
 - Sameiets garasjenedkjørsel bygges opp med tak og med port helt oppe på gateplan
 - Tidligere tegninger utarbeidet av Haldde arkitekter benyttes



- Dette tas med i søknad for justering av reguleringsplan for området
- Postmottak må ordnes dersom nåværende løsning ikke vil bli akseptert av Posten
- **Brannvarsling**
 - Det må etableres en sikker løsning for brannvarsling mellom områder/bygg som ligger integrert
- **Kostnader knyttet til alle ovennevnte punkter dekkes av utbygger**

Styret innstiller overfor Årsmøte at sameiet stiller seg positivt til de planer som er fremlagt.

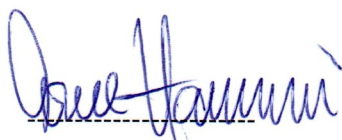
Enstemmig vedtak:

Årsmøtet stiller seg positivt til de planer og kompensasjonsløsning som er fremlagt og skissert. Årsmøtet ber Styret følge opp planene og fremdriften dersom det blir endelig bestemt iverksatt.

Årsmøtet gir Styret fullmakt til å inngå nødvendige avtaler som er i tråd med det som er fremlagt av planer/skisser. Årsmøtet ber om å bli holdt løpende oppdatert.

Møtet avsluttet kl 20:15.

Rett protokoll bevitnes.



Arne Hammari
møteleder



Trine Olaussen



Thor Gunvald Paulsen

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Roger Robot

Dato utført: 07.07.26 Side 1 av 2

Sameiet Bykanten	Vår ref.:	3053/3
Markveien 51 A	Type:	Sameier
9504 ALTA	Eiere:	Willy Gudmund Iversen, Laila Synnøve Larsen
Organisasjonsnr:	991 017 879	Seksjonsnr: 8

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 038

Felleskostnader: Felleskostnader - 1

3 038

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 26 608
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 736 494

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Arne Hammari

Adresse: Markvn.51 A, Leilighet 304

Postnr/-sted: 9510 ALTA

Telefon: Mob.: 90022966

E-post: ahammari@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 07.07.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	26 608	Andre inntekter:	546
Annen formue:	18 356	Utgifter:	2		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	8	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2007
Gårds/bruksnr: 28/250
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift: 62 130,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000895637
--------------	------------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.03.2007	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei	BRA	98
Parkeringstype:	Ikke oppgitt til forretningsfører ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Felleskostnader

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Roger Robot

Dato utført: 07.07.26 Side 2 av 2

Sameiet Bykanten

Vår ref.: 3053/3

Markveien 51 A

Type: Sameier

9504 ALTA

Eiere: Willy Gudmund Iversen, Laila Synnøve Larsen

Organisasjonsnr: 991 017 879

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:



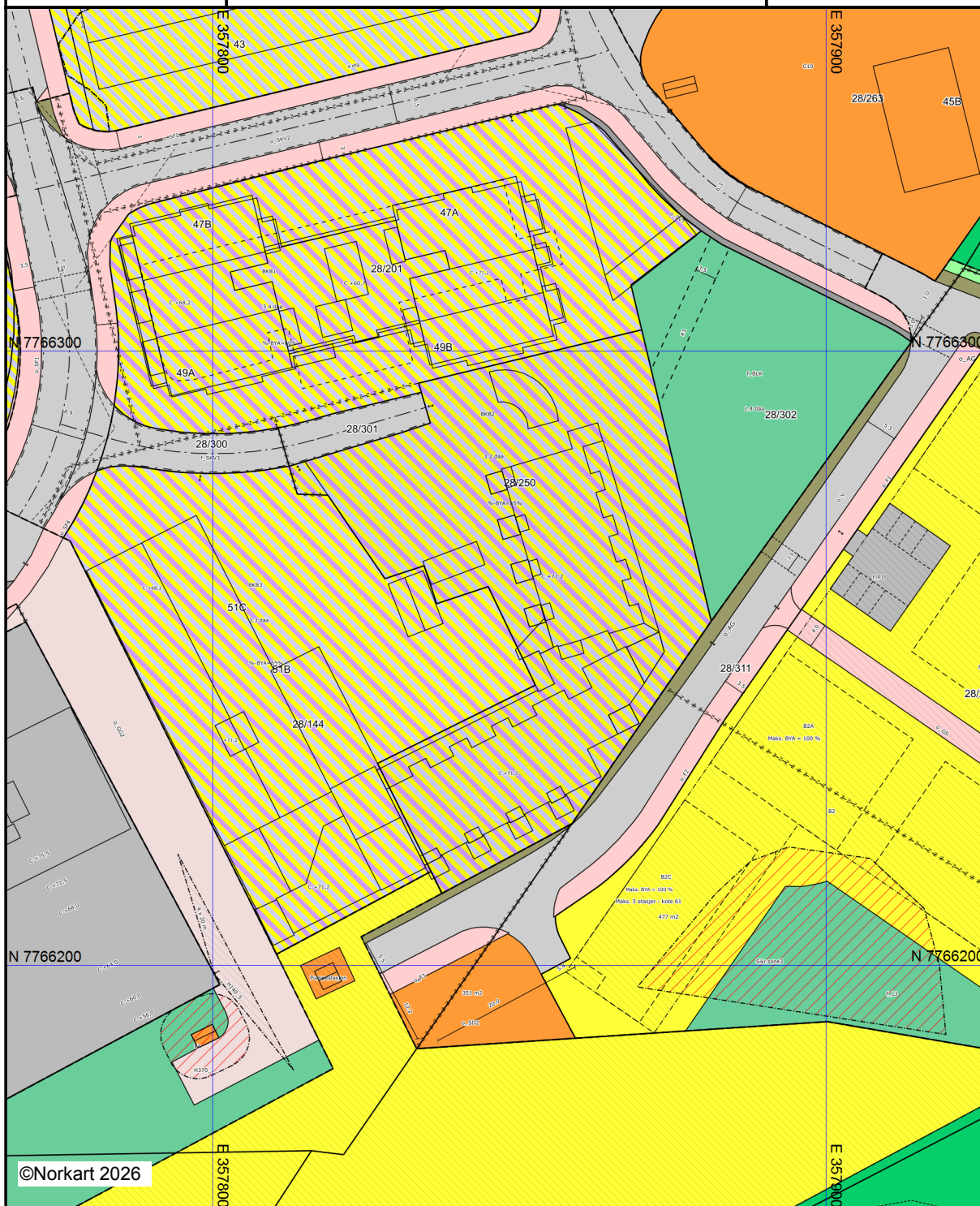
Alta kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 28/250/0/8
Adresse: Markveien 51A
Dato: 07.07.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-35



©Norkart 2026

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

Retningslinjer for etablering av varmepumper i Bykanten

1. Formål

Disse retningslinjene skal sikre at etablering av varmepumpe i sameiet skjer på en teknisk forsvarlig måte, uten unødig støy, estetisk forringelse eller skade på bygningens fasade, samt i samsvar med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

2. Søknadsplikt

1. Montering av varmepumpe (særlig utedel) anses som et tiltak som påvirker fellesareal og/eller fasade.
2. Seksjonseier må sende skriftlig søknad til styret før installasjon.
3. Søknaden skal inneholde:
 - Beskrivelse av type varmepumpe (modell, effekt, lydnivå)
 - Plassering av utedel og innedel (tegning/bilde)
 - Plan for rørføring og kondensvann
 - Bekreftelse på at installasjon utføres av autorisert fagperson (f-gass sertifisert)
 - Eventuell dokumentasjon på lydnivå (dB)
 - Dokumentasjon om nabovarsel og bekreftelse av denne

Styret kan be om ytterligere dokumentasjon ved behov.

3. Plassering og estetikk

1. Utedel skal plasseres slik at den:
 - I minst mulig grad er synlig fra gate/fellesområder
 - Ikke monteres på fasade mot offentlig vei eller utsyn for naboer uten særskilt godkjenning
 - Ikke hindrer bruk av balkong, rømningsvei eller fellesareal
 2. Innedel skal ikke monteres på vegg som deles med naboileilighet
 3. Montering på tak, yttervegg eller grunnmur krever særskilt vurdering.
 4. Rørføring og kabler skal være mest mulig skjult og fagmessig utført, disse skal være i rørkanaler og fargen skal være lik fargen på bygning.
 5. Styret kan fastsette nærmere krav til enhetlig plassering, type og fargevalg.
 6. Strøm til varmepumpe skal hentes direkte fra utestikkontakt, egen kurs bør etableres. Det er ikke tillatt å benytte skjøteledning.
-

4. Støy

1. Varmepumpen må oppfylle gjeldende offentlige krav til støy (jf. forurensningsforskriften / kommunale retningslinjer).
2. Maksimalt tillatt støynivå ved naboens oppholdsareal bør ikke overstige:

- 35 dB på natt
 - 40 dB på dag/kveld
 - Krav iht NS8175
3. Ved dokumenterte støyproblemer kan styret kreve:
- Støydempende tiltak
 - Flytting av enheten
 - I ytterste konsekvens fjerning
-

5. Ansvar og vedlikehold

1. Seksjonseier har fullt ansvar for:
- Anskaffelse
 - Installasjon
 - Drift
 - Vedlikehold
 - Reparasjon
 - Eventuell fjerning
2. Seksjonseier er ansvarlig for skader på bygning, fellesareal eller andre seksjoner som følge av installasjonen.
3. Sameiet har ikke vedlikeholdsansvar for privat installert varmepumpe.
4. Service-/vedlikeholdsavtale med F-gass sertifisert montør/firma (2 års intervall).
-

6. Kondensvann og avrenning

1. Kondensvann skal ledes bort på en forsvarlig måte.
 2. Det er ikke tillatt å la vann dryppe ned på underliggende balkonger, fasade eller fellesareal.
 3. Løsningen skal være frostsikker.
-

7. Fjerning og tilbakeføring

Ved:

- Salg av seksjon
- Utskifting
- Pålegg fra styret ved brudd på retningslinjene
- Sørge for å videreformidle disse retningslinjer til ny eier

kan seksjonseier pålegges å fjerne anlegget og tilbakeføre fasade/fellesareal til opprinnelig stand for egen regning.

8. Vedtakskompetanse

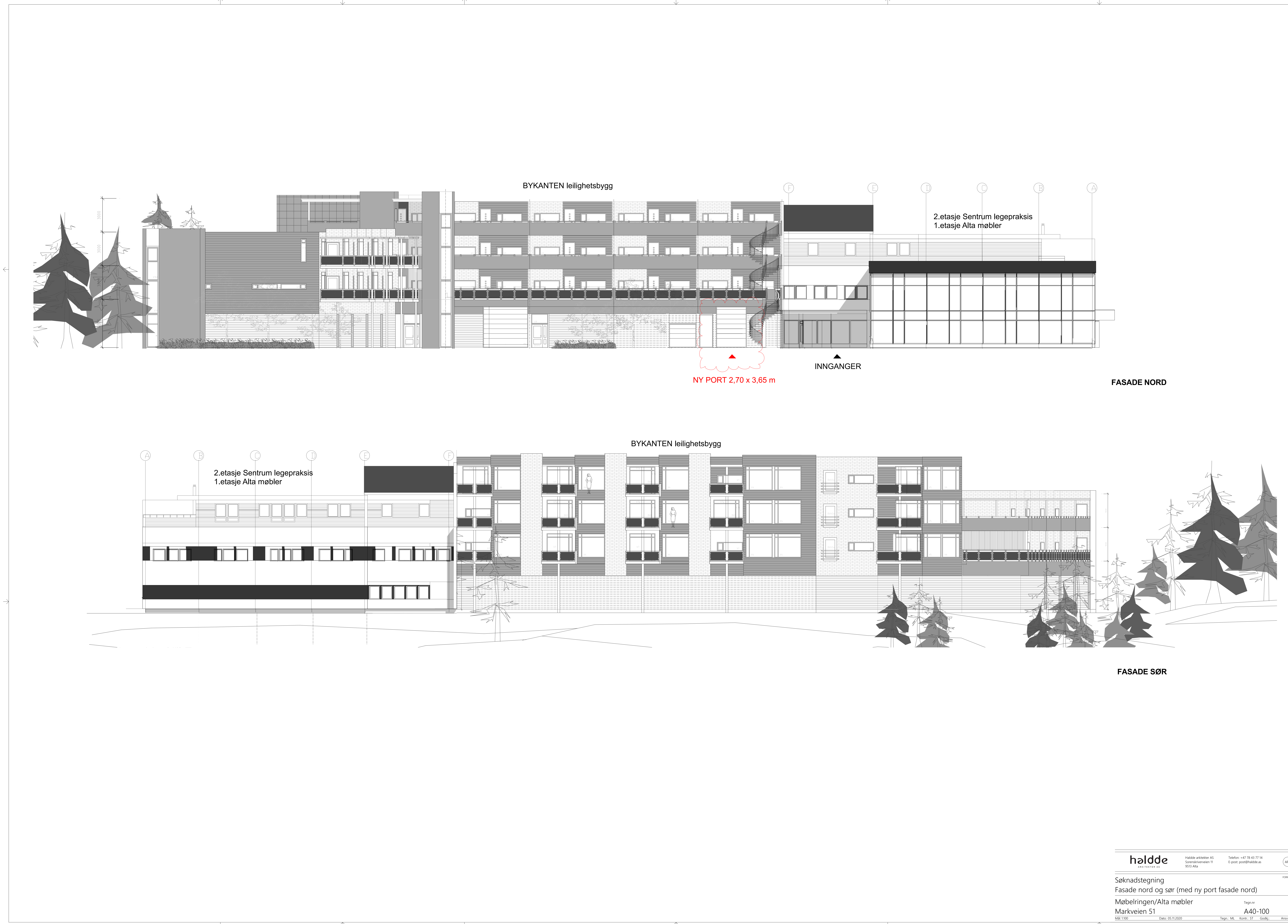
1. Styret kan godkjenne eller avslå søknader innenfor disse retningslinjene.
2. Dersom tiltaket innebærer vesentlig endring av fasade eller fellesareal, må det behandles av årsmøtet etter reglene i eierseksjonsloven § 49 (eller gjeldende bestemmelse).
3. Retningslinjene kan endres av styret med alminnelig flertall.

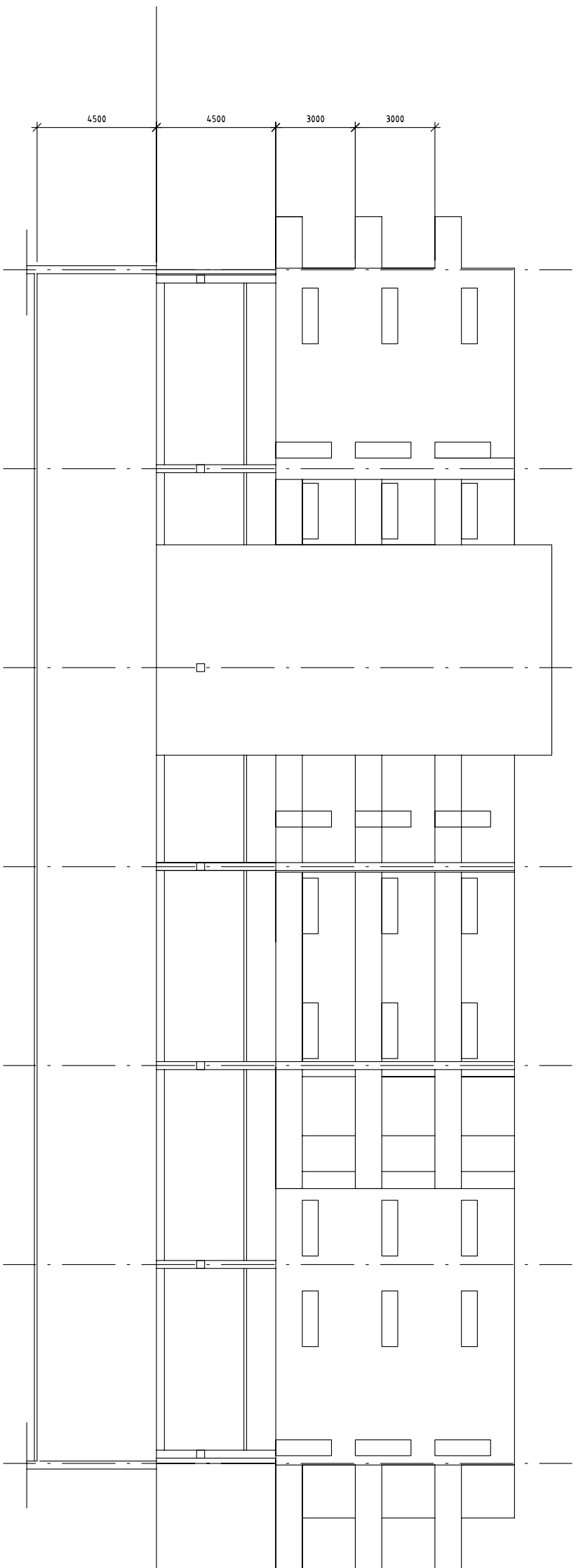
9. Overgangsregler

Eksisterende varmepumper montert før vedtakelsen omfattes av kravene til støy og vedlikehold. Styret kan kreve utbedring dersom anlegget medfører ulempe.

Alta, 26.02.2026

Styret/Bykanten





FASADE NORDVEST

Rev. Ant. Verdr.	Date:	Sign:

RIV	
-----	--

RE	
----	--

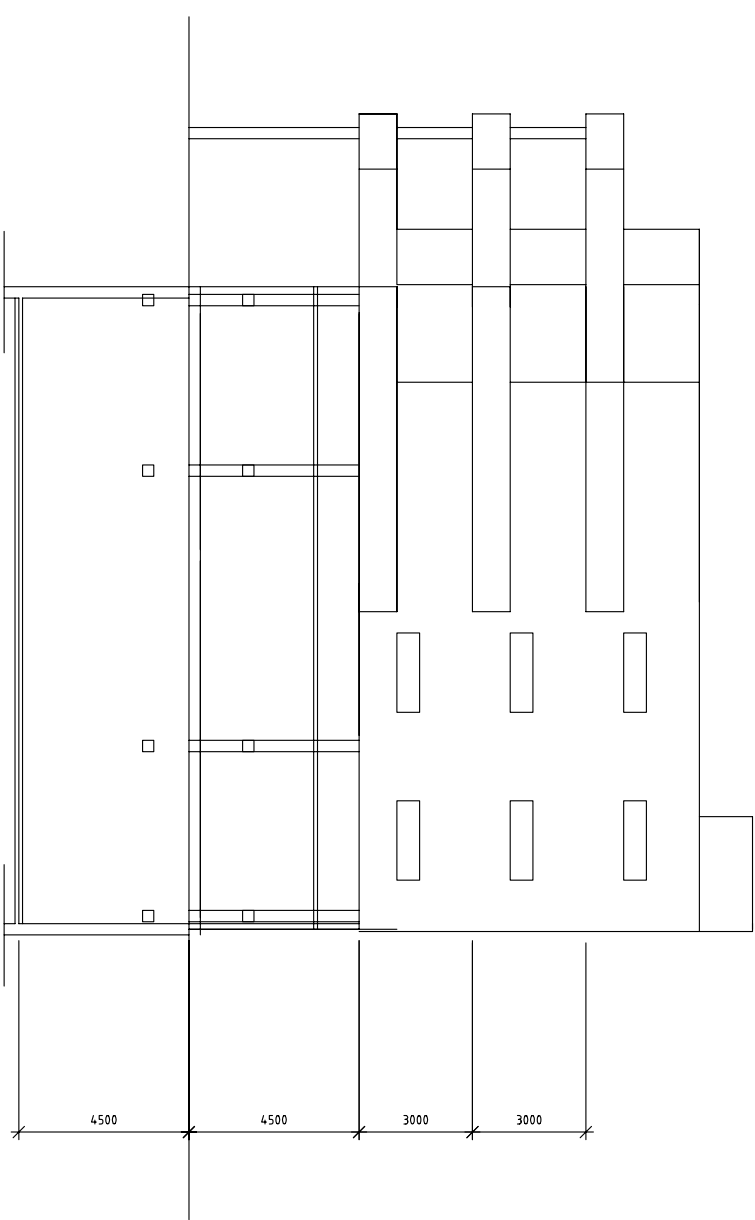
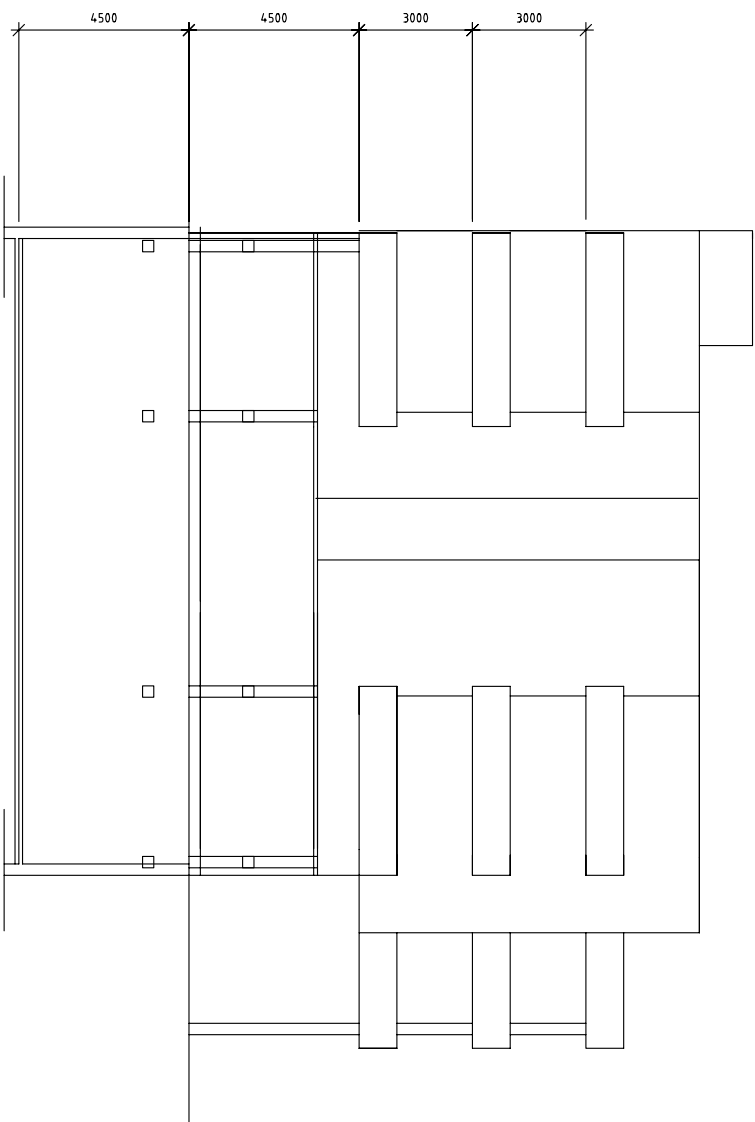
RIB

ARK

ATRIUM
arkitektonior

ATRIUM arkitektonior AS
Sørreiskjervevn 11, 9511 ALTA
Tlf/fax: 78 43 77 14 / 78 43 78 35

 FORELØPIG TEGNING					
DOCUMENTASJONSTEGNING		Boliger ved Alta Møbler Fasade nordvest			
ARBEDSTEGNING					
ANBUDESTEGNING					
ANVELDELSESTEGNING					
FORPROSJEKT		Filnavn: C:\PDC\04276\00\Plan3.dwg Hversomg.	Målestokk: 1:200	Tegning nr.: A0427-00-401	Revisjon:
				Dato: 22.11.04	Sgn: ST
				Kont:	

[illegible]

RIV	
RE	
RB	

ARK	 ATTRIUM arkitektonior ATTRIUM arkitektonior AS Sørenskriftveien 11, 9511 ALTA Tlf/fax: 78 43 77 14 / 78 43 78 35
-----	---

FORELØBIG TEGNING	Boliger ved Alta Møbler Fasade nordøst og sørvest			
	DOKUMENTASJONSTEGNING			Dato 22.10.04
	ARBEIDSTEGNING			Spr. ST
	ANBUDESTEGNING			Korr.
	ANVEIDELSESTEGNING			
FORPROSJEKT	Finans: C:\VDC\0426\00\Plane1.dwg Hensving	Målestokk: 1:200	Tegning nr: A0421-00-402	Revisjon:



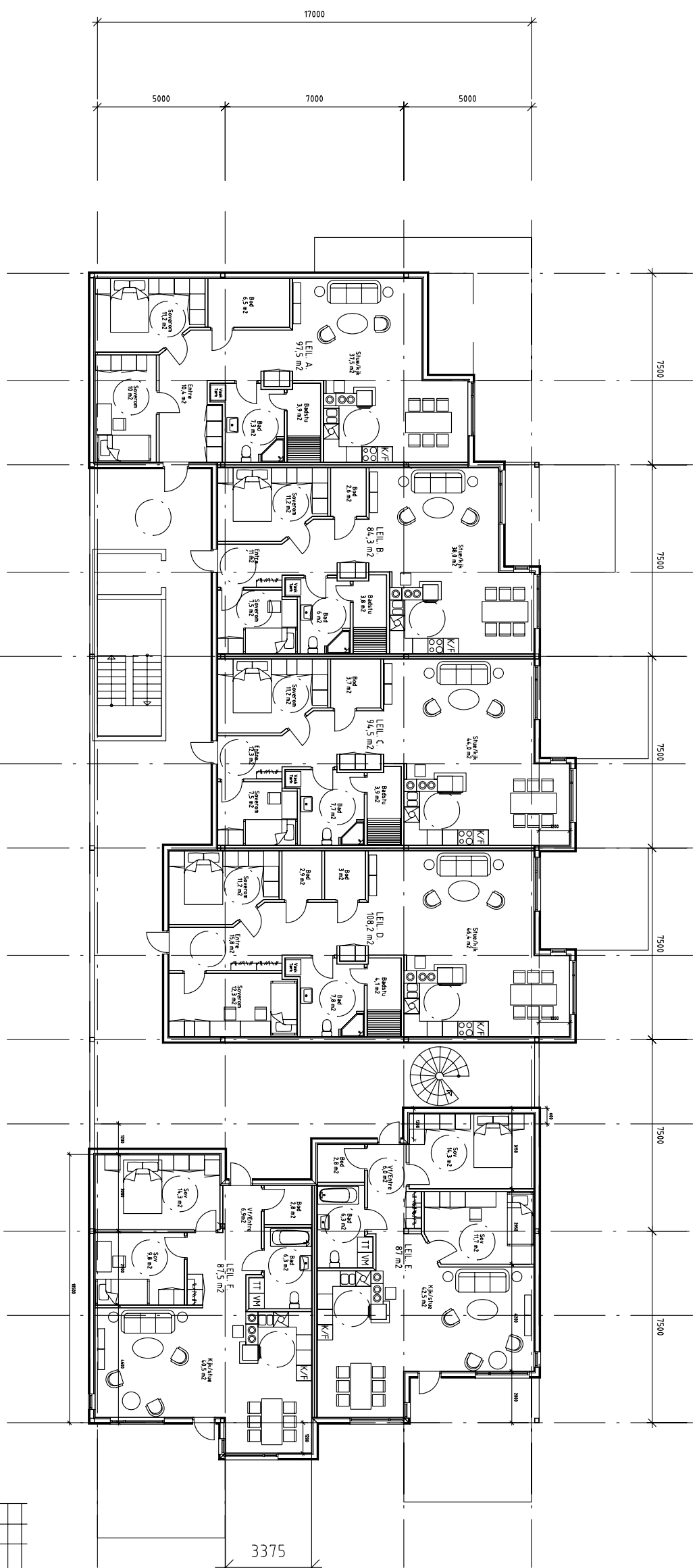
FASADE SØRØST

Rev Ant.	Ved.	Data	Sig.

RIV	
RIF	
RIB	

ARK	 ATRIUM <u>arkitektkontor</u>
	ATRIUM arkitektkontor AS Sørskjervevn. 11, 9511 ALTA Tlf/fax: 78 43 77 44 / 78 43 78 35

FORELØPIG TEGNING	Boliger ved Alta Møbler Fasade sørøst						Date	22.11.04		
							DOKUMENTASJONSTEGNING		Sgn	ST
							ARBEIDSTEGNING		Kontr.	
							ANBUDSTEGNING			
							ANVENDELSESTEGNING			
FORPROSJEKT	Finant. CXP000-04276-100 (Prøve3.dwg) Hemvisning	Målestokk	1:200	Tegning nr.	A04-21-00-403	Revisjon				

[illegible]



Alta kommune

Adresse: Postboks 1403, 9506 ALTA

Telefon: 78 45 50 00

Utskriftsdato: 07.07.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	250	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Markveien 51A, 9510 ALTA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET BYKANTEN

GNR 28 BNR 250
I ALTA KOMMUNE

Revidert på årsmøte 26.02.2026

Formål

Som kjøper/eier av seksjon i ovennevnte sameie forplikter undertegnede å bli medlem og tiltrå sameievedtektene under og vedtatte ordens-/husregler. Sameievedtektene følger leiligheten og skal ved salg underskrives av kjøper.

Vedtektene skal sikre interessene til både sameiet som felleskap, de enkelte seksjonseiere og brukerne. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere, og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen med tilhørende fellesanlegg, utstyr m.m. Vedtektene kan bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Slike beslutninger kan bare gjøres med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtektene skal til enhver tid følge og være i henhold til EL (eierseksjonsloven LOV-2017-06-16-65).

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn; Sameiet BYKANTEN

Sameiet består av eiendommen gnr 28 bnr 250 i Alta kommune.

Sameiet består av 24 eierseksjoner, 23 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Hver boligseksjon har tildelt merket tilleggsareal (bod) i kjelleretasjen.

Næringsseksjon består av hele 1. etasje, minus adkomstområdet (heisrom, trappegang) for boligseksjonsdelen.

S-nr	Formål	Brøk	Tillegg	LNr	S-nr	Formål	Brøk	Tillegg	LNr
1	B	1950	B12	209	13	B	2350	B12	306
2	B	1950	B12	208	14	B	2550	B12	305
3	B	1950	B12	207	15	B	1875	B12	301
4	B	2195	B12	206	16	B	1875	B12	302
5	B	2450	B12	205	17	B	1875	B12	303
6	B	1750	B12	201	18	B	1875	B12	304
7	B	1750	B12	202	19	B	2285	B12	405
8	B	1750	B12	203	20	B	2285	B12	404
9	B	1750	B12	204	21	B	2285	B12	403
10	B	2050	B12	309	22	B	2450	B12	402
11	B	2050	B12	308	23	B	2650	B12	401
12	B	2050	B12	307	24	SN	4000		

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver seksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjonsbegjæringen med vedlegg, **tinglyst 09.03.2007**.

2. Diskriminering

Vedtektene kan ikke fastsette vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, hudfarge, språk, religion, livssyn, nedsatt funksjonsevne, seksuell orientering, kjønnsidentitet eller kjønnsuttrykk. Slike forhold kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte å godkjenne en seksjonseier eller bruker av eiendommen eller tillegges vekt ved bruk av eventuell

forkjøpsrett. Ved diskriminering gjelder likestillingsloven, diskrimineringsloven om etnisitet, diskrimineringsloven om seksuell orientering og diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

4. Seksjonseierens bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- Alle installasjoner på fellesarealene, herunder oppsetting av bl.a. parabolantenne, o.l.
- Utvendig montering av varmepumpe, markiser, o.l.
 - Etablering, montering og utskifting av varmepumpe som berører bygningens fasade, yttervegg, tak eller annet fellesareal, kan ikke skje uten forhåndsgodkjenning fra styret.
 - Seksjonseier skal sende skriftlig søknad til styret før tiltaket igangsettes. Installasjonen skal skje i samsvar med gjeldende lovgivning, sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende retningslinjer fastsatt av styret eller årsmøtet.
 - Varmepumpe som er etablert av en seksjonseier, er seksjonseierens ansvar. Seksjonseier har fullt ansvar for kostnader til anskaffelse, installasjon, drift, vedlikehold, reparasjon og eventuell fjerning, samt for skader anlegget påfører bygningen, fellesarealer eller andre seksjoner.
 - Det er etablert egne retningslinjer for etablering av varmepumper i sameiet, disse på etterleves
- Svalganger og balkonger er en del av sameiets fellesareal. Den enkelte seksjonseier har eksklusiv rett til å benytte svalgangsområdet utenfor egen inngang og balkongen tilknyttet seksjonen. Dersom en eier skal gjøre endringer eller utføre installasjoner (faste montasjer) i tilknytning til svalgang eller balkong, så er det sameiet som avgjør om det skal gis samtykke til dette.

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

Tilvalgsbestemmelse: Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Ingen kan eie mer enn 2 boligseksjoner.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Eierskifte skal meldes sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av leilighet, dog ikke bortleie av enkeltrom.

Næringsseksjon: Seksjon nr. 24

Næringsseksjonen eies av Rønquist Holding AS (tidligere R & R Eiendom AS), denne omfatter i dag lagring for møbelvirksomhet. Denne er regulert til kunderelatert virksomhet. Bruksendring styres av kommunen.

5. Vedlikehold

Den enkelte seksjonseiers ansvar

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning
- j) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager en seksjonseier skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet v/ styret.

Sameiets ansvar

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert eiendommen, bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

Hver boligseksjon har tildelt en parkeringsplass i garasjekjeller, disse er nummerert med leilighetsnummer. Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Etablering av slik skal til enhver tid følge de krav og anbefalinger gitt av riktig instans. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm skal dekkes av den enkelte seksjonseier. Sameiet etablerer grunnstruktur (dynamisk løsning) for tilknytning av ladepunkter for elbil/hybrid på parkeringsplasser i garasjekjeller. For å knytte eget ladepunkt (kun godkjente ladere aksepteres) til grunnstrukturen, må seksjonseier betale en engangssum – grunnstrukturavgift – på kr. 6.000.- til sameiet. Seksjonseier må bekoste installasjon/montering av eget ladepunkt, samt bekoste egen lader. Årlig vedlikehold/tilsyn av ladepunkt skal bekostes av den enkelte seksjonseier. All strømforbruk i tilknytning til eget ladepunkt betales til sameiet av den enkelte. Det tillates ikke bruk av såkalte hurtigludere

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseienes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader skal dekkes av boligseksjonene i ht sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp som fastsettes av styret for dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken. Næringsseksjonen holdes utenfor da denne ikke omfattes av ordinære felleskostnader.

Forholdet mellom boligseksjonsdelen (S.-nr 1-23) og næringsseksjon (S.-nr 24)

Næringsseksjon består av hele 1. etasje, minus adkomstområdet (heisrom, trappegang) for boligseksjoner. For dette området skal næringsseksjonen ha vedlikeholdsplikt for bygningsmassen (utvendig og innvendig, inkludert egne installasjoner) fra bakkenivå opp til balkonger/svalgang i 2. etasje

Sameiet har felles brannvarslingssystem med Rønquist Holding AS (Møbelringen)

- Årlig serviceavtale mellom Rønquist Holding AS og X5 Elektro AS, denne betales av Rønquist Holding AS
 - o Rønquist Holding fakturerer Bykanten i henhold til spesifisert andel som fremgår av avtalen
- Tilknytningsavgift 110-sentralen, denne betales av Rønquist Holding AS
 - o Rønquist Holding fakturerer Bykanten for andel tilhørende sameiet

Festeavgiften faktureres samlet fra kommunens side, denne betales av Bykanten

- o Bykanten fakturerer Rønquist Holding AS for andel lik sameierbrøken

Felleskostnader

Næringsseksjon benytter ikke noen av fellesarealene, men har interesse i at eiendommen vedlikeholdes og holdes i god stand. Tomtegrensen består av felles gjerde, søppelbod og beplantet grøntarealer (plen/busker/planter), dette defineres som sammenfallende fellesarealer. Næringsseksjonen påtar seg delt vedlikeholdsplikt slik:

- 50% av løpende vedlikehold av gjerde og søppelbod (spesifisert til maling/beising/arbeid)
- 1/12 av vedtatt felleskostnad for største boligseksjon (til vedlikehold av «sammenfallende» fellesareal, dvs anskaffelser, arbeid, materiell), faktureres årlig i januar måned
- Utbedring av gjerdet dekkes etter kostnader og brøk, det samme gjelder sammenfallende fellesarealer

9. Seksjonseienes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet (sameiermøtet)

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel (som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon) som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.
- d) Velge revisor

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer og 1 varamedlem.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet velger også varamedlem til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketredelsen. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

Ansettelsen av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

13. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 20.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

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

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Årsmøte velger revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseierne forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse - mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Vedlegg til situasjonskart for bygge- og delingssaker

Tegnforklaring iht. Miljøverndepartementets veileder for kommuneplanens arealdel og reguleringsplan

Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL 1985)

Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.1)

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Forretningsområde
	Område for industri
	Fritidsbebyggelse
	Offentlig bebyggelse

Landbruksområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.2)

	Landbruksområder
--	------------------

Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.3)

	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg

Frrområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4)

	Park/Turvei
	Frrområde
	Badeområde

Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.5)

	Høgspenningsanlegg/flomområde/rasfare
--	---------------------------------------

Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.6)

	Privat veg
	Parkbelte
	Friluftsområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Kommunalteknisk anlegg
	Frisiktsone
	Restriksjonsområde rundt flyplass
	Nedslagsfelt for drikkevann
	Naturvernomsråde (på land)
	Klimavernsone
	Bevaringsområde
	Steinbrudd
	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Særskilte anlegg

Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.7)

	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer

Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2.ledd)

	Bolig/Forretning
	Bolig/Offentlig/institusjon
	Forretning/Industri
	Forretning/Offentlig

LINJER OG PUNKT

	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde

Kommuneplan (PBL 2008)

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

Nåværende	Framtidig	
		Bebyggelse og anlegg
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Kjøpesenter
		Forretning
		Tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse
		Uteoppholdsareal
		Grav og urnelund
		Kombinert bebyggelse

Samf.anlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Veg
		Bane
		Lufthavn
		Havn
		Hovednett for sykkel
		Kollektivnett
		Kollektivknutepunkt
		Parkering
		Trase for teknisk infrastruktur
		Komb. samf.anlegg og teknisk infrastruktur

Reguleringsplan (PBL 2008)

Begyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

	Bebyggelse og anlegg
	Bolig- og blokkbebyggelse, garaseanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Sentrumsformål
	Kjøpesenter
	Forretninger
	Offentlig eller privat tjenesteyting
	Fritid- og turistformål
	Råstoffutvinning
	Næringsbebyggelse / Annen næring
	Kontor / Hotell / Bevertning
	Industri / Lager / Bensinstasjon / Vegserviceanlegg
	Idrett / Nærmiljøanlegg
	Idrettsstadion
	Golfbane
	Andre typer bebyggelse og anlegg
	Uteoppholdsareal
	Grav- og urnelund / Krematorium
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning
	Bolig/forretning/kontor
	Bolig/tjenesteyting
	Bolig/kontor
	Forretning/kontor
	Forretning/kontor/industri
	Forretning/industri
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Forretning/tjenesteyting
	Næring/tjenesteyting
	Kontor/lager
	Industri/lager
	Kontor/industri
	Kontor/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre formål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Veg
	Fortau / Torg / Gang- og sykkelveg
	Gatetun
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Bane (eks.: Stasjons-/terminalbygg)
	Annen banegrund - grøntareal
	Lufthavn
	Havn / Kai
	Kollektivnett
	Parkering
	Trase for teknisk infrastruktur
	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

Nåværende	Framtidig	
		Grønnstruktur
		Naturområde
		Turdrag
		Frrområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR.4)

		Ulike typer militære formål
		Kombinerte militære formål

LNFR (PBL2008 §11-7 NR.5)

		LNFR-areal
		LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids- og næringsbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse

Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Ferdsl,Farleider,småbåthavn
		Fiske
		Akvakultur
		Drikkevann
		Naturområde vann / Friluftsområde
		Kombinerte formål sjø og vassdrag

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

	Grønnstruktur
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Kombinerte grønnstrukturformål med andre hovedformål

Forsvaret (PBL2008 §12-5 NR.4)

	Forsvaret
	Kombinerte militærformål
	Angitt militært formål/andre hovedformål

LNFR (PBL2008 §12-5 NR.5)

	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål / Skogbruk
	Seterområde / Gartneri / Pelsdyr
	Natur-/Friluft-/Reindrift
	Spredt bolig- og fritidsbebyggelse
	Spredt næringsbebyggelse
	Naturvern
	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)

	Bruk, vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Ferdsl,Farled,Skipsled,Havneområde i sjø,småbåthavn
	Fiske
	Fiskebruk
	Kaste- og låssettingplasser / oppvekstområde for yngel
	Akvakultur
	Drikkevann
	Naturområde, Friluftsområde
	Idrett/vannsport
	Badeområde
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag
	Angitt formål i sjø og vassdrag/andre angitte hovedformål

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

	Faresone
	Sikringsone
	Støysone - Rød, gul og grønn sone iht. T-1442
	Infrastruktursone
	Gjennomføringsone
	Angitthensynsone
	Båndlegging
	Videreføring av reguleringsplan / Detaljeringsone

Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)

	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
--	---

Juridiske linjer og punkt PBL2008

	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Gjennomføringgrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense

Felles for PBL 1985 og 2008

	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Tunnelåpning

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Nåværende	Framtidig	
		Faresone
		Sikringsone, Støysone
		Angitthensynsone
		Infrastruktursone
		Gjennomføringsone
		Båndlegging - Generalisert
		Detaljeringsone

Linje- og punktsymboler(PBL2008)

	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Faresone,-sikringsone,-støysonegrense
	Hensynsone,-infrastrukt,-gjennomføringsgrense
	Båndlegging,-detaljeringsgrense