

Velkommen til

Breverudmyra 95, 9513 Alta

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Breverudmyra 95
9513 Alta

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 150 000,-	**BRA/BRA-i**	80 / 77 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 151 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	228 405,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 379 495,-	**Byggeår**	1995
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 843,-	**Etasje**	2 av 2

Energimerke D

Velkommen til Breverudmyra 95 - en tiltalende og praktisk 3-roms med fin beliggenhet i den bakerste rekken på Breverudmyra. Dette er et veletablert område med eneboliger og leiligheter, med nærhet til natur og daglige nødvendigheter.

Leiligheten er oppført i 1995, ligger i 2. etasje og byr på en romslig stue med vedovn og direkte utgang til veranda. Videre har boligen et innholdsrikt kjøkken med god skap- og benkeplass, to soverom av god størrelse samt bod med vindu. Badet fremstår pent, med ny baderomsinnredning, dusjkabinett og toalett.

Boligen disponerer også to uteboder - en ved inngangsdør og en sportsbod på bakkeplan. Det medfølger en merket parkeringsplass på felles parkeringsområde.

Leiligheten har umiddelbar nærhet til lekeplass og skiløype, samt kort gangavstand til barnehage, skole og idrettsanlegg.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Sara Berg
Eiendomsmegler

+47 414 28 328
sara.berg@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Breverudmyra 95, 9513 Alta

Registerbetegnelse
Andelsnr. 80 i BREVERUD BORETTSLAG, org.nr. 964243034, Alta kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 378 405,-
Prisantydning	kr	3 150 000,-
Andel fellesgjeld	kr	228 405,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 379 495,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 387 395,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 843,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Avdrag 596,-
Renter 1006,-
Felleskostnader 4.241,-

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 21 184 616,- pr 17-03-2026

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Lånenummer: 49017832041, Sparebank 1 Nord-Norge
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Gjeld siste årsoppg.:
Klient gj. s. årsoppg.:
Rentesats per 17.03.2026: 5.27% pa.
Antall terminer til innfrielse: 168
Saldo per 17.03.2026: 1 641 232
Andel av saldo: 17 695
Første termin/første avdrag: 28.07.2016 (siste termin 28.02.2040)

Lånenummer: 49017896066, Sparebank 1 Nord-Norge
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.03.2026: 5.27% pa.
Antall terminer til innfrielse: 237
Saldo per 17.03.2026: 17 873 031
Andel av saldo: 192 701
Første termin: 28.12.2021Første avdrag: 28.12.2025 (siste termin 28.11.2045)

Lånenummer: 49017869751, Sparebank 1 Nord-Norge
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.03.2026: 5.27% pa.
Antall terminer til innfrielse: 219
Saldo per 17.03.2026: 1 670 353
Andel av saldo: 18 009
Første termin: 28.06.2019Første avdrag: 28.07.2019 (siste termin 28.05.2044)

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr. 791.286,-.
Disponible midler pr. 31.12.2025 var kr 2.292.426,-.

Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr. 2.061.675,-.

IN-Ordning
Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader.

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må
betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Klare finans

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
BoNord
post@bonord.no

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 77 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 80 m²
TBA: 16 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2 av 2

Parkering
Det medfølger en oppmerket p-plass med motorvarmeruttak. Felles gjesteparkering for borettslaget.

Lading av el-bil/hybrid:
Det er installert seks elbilladere fordelt på de tre parkeringene i borettslaget som beboerne kan bruke mot et tillegg i felleskostnadene.

Borettslagets eiendom
Gnr. 27, Bnr. 1196, Alta kommune.

Tomtestørrelse 1 765 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Felles tomt eid av borettslaget. Forholdsvis flat tomt, asfalterte parkeringer og gangveier, opparbeidet plen og beplanting, sportsboder og lekeplass.

Byggeår
1995 ifølge takstmann.

Innhold
2. etasje
BRA-i ca. 77 m²: entré, gang, bod, to soverom, kjøkke, stue, bad/vaskerom.
BRA-e ca. 3 m²: utebod.

Trapp ca. 8 m².
Veranda ca. 8 m².
Leiligheten disponerer i tillegg utvendig sportsbod på ca. 3 kvm på bakkeplan.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med de bygningsgodkjente tegningene. Vegg mellom bod og stue er flyttet for å utvide boden, og det er satt inn vindu.

Rommet brukes i dag som et tredje soverom, men rommet er ikke godkjent til dette formålet.

For at rommet skal kunne godkjennes som soverom må det søkes om bruksendring hos kommunen. Eventuell søknad om endring av bruk vil være kjøpers ansvar, og selger påtar seg ikke ansvar for å søke bruksendring før overtakelse.

Standard
Boligen fremstår med normal standard ut i fra alder/konstruksjon og er jevnlig vedlikeholdt.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte, folierte fronter og laminert benkeplate med folie. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vegger: Plater med tapet. Gulv: Belegg. Himling: Himlingsplater. Installasjoner: Servant med skuffer og servantskål, dusjkabinett, toalett, opplegg til vaskemaskin, vvb, avtrekk. Våtrommet er dels fornyet de siste årene med veggfornyer/tapet, innredning, dusjkabinett og toalett. Våtrommet er gitt samlet TG 3 på bakgrunn av alder. Membranløsning og tettesjikt har passert forventet levetid og det må påregnes full renovering av våtrommet for sikker bruk i fremtiden. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malte plater/tapet..
Himling: Standard himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannstank:
Ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Boligen har skjult el-anlegg med fordelerskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold:
Brannvarsler i ett soverom, bod og gang som dekker stue/kjøkken. Det er en 6l skum brannslukker fra 2019.

Moderniseringer:
2021: Lagt nytt takshingel. Regi av borettslaget. Nye vinduer/ytterdører. Regi av borettslaget.
2022: Ny gulv laminat bod. Foliert kjøkkeninnredning. Malt vegger.
2025: Ny gulv laminat gang, stue, kjøkken, soverommene.
2025: Fornyet veranda. Regi av borettslaget.
2026: Tapet/veggfornyer baderomsvegger, montert nytt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning.
Ukjent årstall: Byttet innerdører.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Takkonstruksjon/loft: Det er ikke tett damsperre rundt gjennomføringer mot kaldsone. Det er dårlig isolerte ventilasjonsrør på kaldloftet.
- Trapper: Det er registrert slitasje på malte/beisede overflater.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Det er registrert hull/skade i himling i bod, samt manglende listverk mot himling. Det er registrert svelling i laminatskjøter i entré.
Enkelte overflater har gjennomskinn/skjoldete maling. Det mangler overgangslist mellom laminat og dørterskel ved soverom. Det er registrert skade i veggoverflate i gang ved døråpning til stue. Det er registrert skade nederst i yttervegg i mot nord i stue. Det er registrert avflasset maling i himlingsplater i stue.
- Etasjeskille: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved punktmåling av gulv med laser er det avdekket
skjevheter/høydeforskjell i boligens gulv. Det ble målt opptil 25mm
høydedifferanse i hele etasjen.
- Kjøkken: Det er påvist at overflater har noe skader. Overflaten/folien har noe skader, ukjent tilstand på opprinnelig fronter.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist liten luftespalte under dør til våtrommet, begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilasjonsmotor.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

TG3 - Utvendig:
Ingen anmerkninger.

TG3 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommets membran/tettesjikt er over forventet levetid, tetthetsfunksjon og rest levetid er usikker. Det er påvist utett løsning i rørgjennomføringer i vegg i våtsoner. Det er slitasje/avflasset

maling i himling, samt fuktskader. Det er lite fall mot sluk.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 2: Lagt våtromstapet på vegger, montert nytt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning.

Pkt. 8: Ble oppdaget et lite område med påbegynt svertesopp bak en list i stue bak sofa. Ble gjort fuktmålinger uten utslag, vasket bort svertesopp og ble sprayet på muggdrepende spray. Mugg ble fjernet og ingen behov for inngrep i veggen i følge firmaet.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Lakkerte stål takrenner, nedløpsrør og beslag.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade/kledning med liggende bordkledning.

Vinduer:
Malte trevinduer med 3-lags glass og 2-lags vindu i bod.

Dører:
Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser:
Veranda 8kvm med impregnert terrassebord og malt rekkverk, fornyet i 2025. Trapp/veranda 8kvm med impregnert terrassebord og malt rekkverk fra byggeåret.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et sentralt og barnevennlig boligområde i Bossekop, ca. 2,5 km sør for Alta sentrum i Alta kommune. Nærområdet har skoler, barnehager, buss og hurtigbåt, samt et godt utvalg av bymessige fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass og BUL Idrettspark med tilbud innen håndball, fotball, ski/skiskyting og skøyter.

Det er kort vei til naturskjønne friluftsområder med gode muligheter for bl.a. jakt, fiske, båt, scooterkjøring og toppturer. Altaelva er

velkjent utenfor landets grenser for sin storvokste laks og sitt eksklusive fiske. Byløypa går sentralt gjennom Alta med ca. 6 mil oppkjørte lysløyper. Ønskes alpine utfordringer kan du ta turen til Rafsbotn, ca. 2 mil unna.

Alta har moderne badeland, bowlinghall, kunnskapspark kino og bibliotek, samt flere treningssentre og idrettshaller. Nordlysbadet byr bl.a. på konkurransebasseng, grotte, klatrevegg, barnebasseng og velværeavdeling med badstuer, iskulp og stamp.

I tillegg har Alta konsertsaler og kunstgalleri. Alta Museum er en stor turistattraksjon, velkjent for bl.a. 7000 år gamle helleristninger. Nordlyskatedralen, Alta Kirke med sin unike arkitektur, har også beliggenhet i sentrum.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Bunnpris Gourmet og Extra. Alta sentrum har i de senere årene vært under stor utvikling og modernisering. På sentrum finner man bl.a. Parksenteret og Amfi-Alta, hvor sistnevnte er et av Nord-Norges største kjøpesentre.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste holdeplass er Vertshushagen som ligger ca. 650 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Alta sentrum, 12 min til Alta lufthavn, 10 min til Aronnes og drøye to timer til Hammerfest

Fra eiendommen er det gangavstand til Bossekop barneskole, og det er kort vei til Alta ungdomsskole. På sentrum ligger både Alta videregående skole og UiT - Norges arktiske universitet, med et rikt utvalg av studietilbud. Kommunen byr ellers på et godt utvalg av barnehager.

Adkomst
Fra krysset ved Kautokeinoveien: Følg Kautokeinoveien/E45 i retning Kautokeino. Ta til venstre og inn på Granåsveien. Ta første til høyre inn på Granåsbakken. Følg Granåsbakken og ta til høyre inn på Breverudmyra.

For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Oppvaskmaskin på kjøkken medfølger i den tilstand den har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

- Vegghyller i stue medfølger ikke.
- Runde knagger og vegghyller i gang medfølger ikke.
- Vegghyller og knagg på soverom medfølger ikke.
- Kjøleskap og komfyr medfølger ikke.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 09.05.1995, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er uregulert, og avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 20170001, datert 15.02.21.

Eiendommen er i henhold til områdeanalyse utarbeidet av Norkart berørt av følgende datasett: FKB-AR5, friluftslivsområder, marin grense, landskap, reindrift, vernskog, flom, løsmasser, marin leire og tettsteder. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige. Kontakt megler for å få oversendt rapporten.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

kr 704 080,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 816 318,-.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Overtakelse kan ikke finne sted før vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart, samt at borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må

godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Eier
Benedicte Aas

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Breverud Borettslag:
- Breverud er det største borettslaget i Alta, og består av 92 leiligheter med mellom 250-300 beboere.
- Det er tillatt med ett husdyr pr. husstand.
- Styreleder er Bård Bredal-Olsen, kontaktinfo: bard@bredal-olsen.no.

Styrets arbeid i 2025:
- Renovering av samtlige balkonger i 2. etasje. Prosjektet ble ferdigstilt høsten 2025. Prosjektet er i sin helhet finansiert over drifta uten opptak av ny gjeld.
- Trampoliner: prosjektet er gjennomført i 2025 i henhold til generalforsamlingens vedtak og instrukser.
- Nye uteboder til andelseiere som ikke har dette: Prosjektet er igangsatt med prosjektering, planlegging, anbudskonkurranse og søknader til kommunen. Det er nå klart til å fysisk igangsettes og oppstart er berammet til juni 2026 med mål om sluttføring i løpet av 2026.
- Rusken aksjon ble gjennomført i mai 2025 og var en suksess. Styret tar sikte på å gjøre dette om til en årlig hendelse.
- Beskjæring av busker og trær for å holde uteområdene pene og velstelt samt sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy og oversiktlighet i forhold til myke trafikanter.
- Oppgradering på begge lekeplassene.
- Løpende vedlikehold og forsikringsskader.

Styret planlegger i 2026 utover generelt vedlikehold:
- Gjennomføring av prosjektet med nye uteboder
- Ordne opp i parkeringsjungelen
- Oppstart av planlegging i forhold til renovering av alle verandaene nede på 3-roms leilighetene

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,95 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).

Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 400,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Ole Hætta i OK Takst & Bygg AS den 27-03-2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 27.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 24.03.2026
Energiattest, datert 18.03.2026
Vedtekter, datert 19.01.2004 - sist endret 2007
Velkomstskriv, datert 12.04.2023
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025, datert 06.03.2026
Protokoll fra årsmøte 2025, datert 21.03.2025
Bygningstegninger, datert 14.03.1994
Midlertidig brukstillatelse, datert 09.05.1995
Matrikkelrapport, datert 18.03.2026
Grunnkart, datert 18.03.2026
Kommuneplankart, datert 18.03.2026
Reguleringsplankart, datert 18.03.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
If Skadeforsikring, Postboks 240, 1326 Lysaker, tlf. 02400
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Sara Berg
Eiendomsmegler
Telefon: 414 28 328
E-post: sara.berg@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Alta
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Løkkeveien 115, 9510 Alta
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø
















Whirlpool









Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Breverudmyra 95 , 9513 ALTA
ALTA kommune
gnr. 27, bnr. 1196
Andelsnummer 80

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22368-1165 **Referansenummer:** AW2559

Autorisert foretak: OK TAKST & BYGG AS

OK Takst & Bygg AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Ole K Hætta

Ole Kristoffer Hætta

ok.takst.bygg@gmail.com
482 79 626

OK Takst & Bygg AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Breverudmyra 95 , 9513 ALTA
Gnr 27 - Bnr 1196
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet i 2. etasje fra 1995. Leiligheten fremstår i teknisk god stand, men har noe slitasje og elde på enkelte bygningsdeler og overflater. Det er utført noe overflateoppgradering, herunder maling av vegger, utskifting av gulv og innerdører, samt foliering av kjøkkeninnredning.
Våtrommet har passert forventet levetid og bør påregnes totalrenovert. Badet har fått noe oppgraderinger som veggfornying (tapet), ny innredning, dusjkabinett og toalett.
Vann og avløpsanlegget har også nådd en alder som tilsier at vedlikehold kan bli nødvendig i nær fremtid.
Samlet sett fremstår leiligheten som funksjonell, men med behov for noe vedlikehold.

For eventuelle avvik se punktene under tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Lakkerte stål takrenner, nedløpsrør og beslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade/kledning med liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og 2-lags vindu i bod.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda 8kvm med impregnert terrassebord og malt rekkverk, fornyet i
2025.
Trapp/veranda 8kvm med impregnert terrassebord og malt rekkverk fra byggeåret.
Det er felles trapp med naboen, utført av standard terrassebord og malt rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat.
Vegger: Malte plater/tapet..
Himling: Standard himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vegger: Plater med tapet.
Gulv: Belegg.
Himling: Himlingsplater.
Installasjoner: Servant med skuffer og servantskål, dusjkabinett, toalett, opplegg til vaskemaskin, vvb, avtrekk.

Våtrommet er dels fornyet de siste årene med veggfornyer/tapet, innredning, dusjkabinett og toalett.
Våtrommet er gitt samlet TG 3 på bakgrunn av alder.
Membranløsning og tettesjikt har passert forventet levetid og det må påregnes full renovering av våtrommet for sikker bruk i fremtiden.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt uten utslag på fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte folierte fronter og laminert benkeplate med folie.
Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har skjult el-anlegg med fordelerskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Forholdsvis flat tomt, asfalterte parkeringer og gangveier, opparbeidet plen og beplanting, sportsboder og lekeplass.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Brannvarsler i ett soverom, bod og gang som dekker stue/kjøkken.
Det er en 6l skum brannslukker fra 2019.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Rekkverkshøyde på terrasser/verandaer er lavere en dagens krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

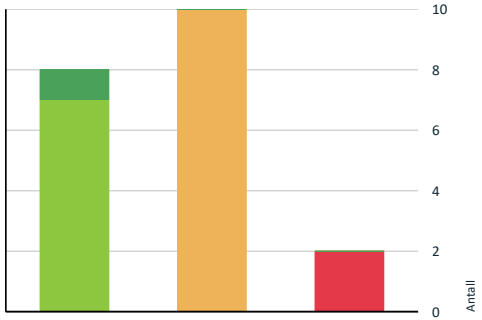
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

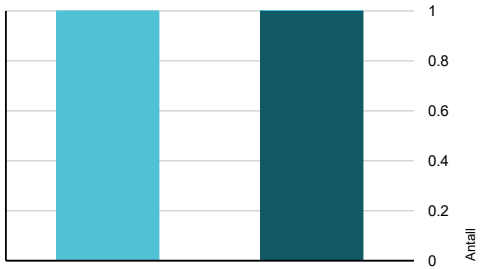
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Tilstandsgrad vurderinger omhandler eneboligen, øvrige bygninger inngår ikke i tilstandsgrad vurderinger og det er kun gjort en enkel befaring av. Eventuelle merknader om andre bygninger er under punkt Garasje/uthus eller merknader om andre rom.
- Varmekilder er ikke funksjonstestet.
- Boligen er bebodd og større møbler og inventar er ikke flyttet på, takstmannen stiller seg ikke ansvarlig for eventuelle skjulte skader.
- Ikke adkomst eller mulighet å undersøke utvendig tak pga snø.
- Uteareale er snødekt.
- Det er ikke fremlagt dokumenter som beskriver oppbygning. Beskrivelse av skjulte konstruksjoner baserer seg på erfaringsmessig byggeskikk fra byggeår, som kan inneholde feil, og det tas forbehold om dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Lagt nytt takshingel. Regi av borettslaget. Nye vinduer/ytterdører. Regi av borettslaget. Kilde: Eier.
2022	Modernisering	Ny gulv laminat bod. Foliert kjøkkeninnredning. Malt vegger. Kilde: Eier/gjort som egeninnsats.
2025	Modernisering	Ny gulv laminat gang, stue, kjøkken, soverommene. Kilde: Eier/gjort som egeninnsats.
2025	Modernisering	Fornyet veranda. Regi av borettslaget. Kilde: Eier.
2026	Modernisering	Tapet/veggfornyer baderomsvegger, montert nytt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning. Kilde: Eier/gjort som egeninnsats.
	Modernisering	Byttet innerdører. Ukjent dato.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Lakkerte stål takrenner, nedløpsrør og beslag.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade/kledning med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Manglende musesperre og større åpninger en 5-6mm i nedkant av utvendig kledning kan medføre at gnagere får tilgang til vegg og tak konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmaterialer og økte vedlikeholds og reparasjonskostnader.

Anbefalte tiltak:
Det bør etableres musesperre i nedkant av utvendig kledning.



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tett damsperre rundt gjennomføringer mot kaldsone.
Det er dårlig isolerte ventilasjonsrør på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Utett dampsperre kan medføre at varm og fuktig inneluft trenger inn i konstruksjonen og kondenserer i kalde soner. Over tid kan dette føre til fuktskader, redusert isolasjonsevne, muggvekst og i verste fall råteskader i bygningsmaterialene. Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

- Dårlig isolerte ventilasjonskanaler i kaldsoner kan medføre kondens og isdannelse, noe som kan føre til fuktskader og muggsopp, og i verste fall råteskader i tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet vedvarer over tid.

Anbefalte tiltak:
Alle gjennomføringer mot kaldloft/kaldsone bør tettes.
Alle rør i kaldsoner bør isoleres tilstrekkelig slik at det ikke er åpent.



Dampsperre ikke tett.



Dårlig isolert ventilasjonsrør på kaldloft.





Registrert noen eldre fuktmerker på isolasjon, ikke funner fukt på befaringsdagen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og 2-lags vindu i bod.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Det registreres slitasje i utvendige vindusforinger. Utvendig vedlikehold anses som borettslagets ansvarsområde.

Breverudmyra 95 , 9513 ALTA
Gnr 27 - Bnr 1196
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Balkongdør.



Utebod.

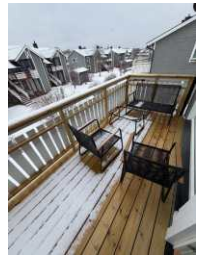


Hoveddør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda 8kvm med impregnert terrassebord og malt rekkverk, fornyet i 2025.
Trapp/veranda 8kvm med impregnert terrassebord og malt rekkverk fra byggeåret.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er felles trapp med naboen, utført av standard terrassebord og malt rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert slitasje på malte/beisede overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Slitasje på terrassebord og malte/beisede overflater kan medføre redusert estetisk uttrykk og behov for vedlikehold. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan slitasjen over tid føre til økt risiko for fuktinntrengning, videre nedbrytning av materialene og forkortet levetid.

Anbefalte tiltak:
Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold i form av rengjøring, sliping og overflatebehandling av trevirke.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat.
Vegger: Malte plater/tapet..
Himling: Standard himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert hull/skade i himling i bod, samt manglende listverk mot himling.
Det er registrert svelling i laminatskjøter i entré.
Enkelte overflater har gjennomskinn/skjoldete maling.
Det mangler overgangslist mellom laminat og dørterskel ved soverom.
Det er registrert skade i veggoverflate i gang ved døråpning til stue.
Det er registrert skade nederst i yttervegg i mot nord i stue.
Det er registrert avflasset maling i himlingsplater i stue.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Forholdene kan medføre redusert estetisk uttrykk og økt slitasje på overflater, samt risiko for videre skadeutvikling dersom årsak ikke utbedres.

Anbefalte tiltak:
Det børpåregnes noe vedlikehold, flikking og maling av overflater.



Skade i yttervegg i stue mot nord.



Svelling i skjøter entre.



Slitasje i himlingsplater stue.



Gjennomskinn i maling himling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Breverudmyra 95 , 9513 ALTA
Gnr 27 - Bnr 1196
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved punktmåling av gulv med laser er det avdekket skjevheter/høydeforskjell i boligens gulv. Det ble målt opptil 25mm høydedifferanse i hele etasjen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skjevheter i gulv kan medføre redusert komfort, blant annet ved at skap og møbler kan fremstå som skjeve.
Dersom skjevhetene varierer eller øker over tid, kan det indikere underliggende konstruksjonsmessige forhold som bør følges opp og meldes til sameiet for eventuell kartlegging av situasjonen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Øyeblikkelig tiltak er ikke vurdert nødvendig, dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Måling i stue.



Måling i gang mot entre.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Manglende ildfast plate under sotluke medfører risiko for at aske eller glør faller på brennbart materiale, med økt brannfare. Brennbart materiale plassert for nær sotluken øker også risikoen for brann. Forholdet kan være i strid med gjeldende brannkrav og bør utbedres.

- Vedovnen og sotluke er plassert for nært brennbart materiale medfører økt risiko for varmeoverføring til nærliggende materialer og kan føre til antennelse. Forholdet utgjør en brannrisiko og kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningskonstruksjon.

- Sprekker i lecapipe kan føre til redusert tetthet og brannsikkerhet, med risiko for lekkasje av røykgasser, fuktinntrengning og videre nedbrytning av pipen dersom tiltak ikke utføres.

Anbefalte tiltak:
Det må utføres tiltak for å etablere forskriftsmessig avstand fra vedovn til brennbart materiale, eventuelt ved montering av godkjent brannmur eller fjerning av brennbart materiale. Dette må kontrolleres mot veiledning fra produsent.

Det bør undersøkes om det kan monteres sotlukestein på innsiden av pipen, samt om en slik løsning vil medføre at avstanden til brennbart materiale tilfredsstiller gjeldende krav. Eventuelle tiltak bør utføres av kvalifisert fagperson.

Innvendig pipeløp bør undersøkes nærmere pga riss/sprekker, eventuelle tiltak må vurderes etter inspeksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Riss i pipestein.

Tilstandsrapport



13cm til brennbart materiale.



TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vegger: Plater med tapet.
Gulv: Belegg.
Himling: Himlingsplater.
Installasjoner: Servant med skuffer og servantskål, dusjkabinett, toalett, opplegg til vaskemaskin, vvb, avtrekk.

Våtrommet er dels fornyet de siste årene med veggfornyer/tapet, innredning, dusjkabinett og toalett.
Våtrommet er gitt samlet TG 3 på bakgrunn av alder. Membranløsning og tettesjikt har passert forventet levetid og det må påregnes full renovering av våtrommet for sikker bruk i fremtiden.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommets membran/tettesjikt er over forventet levetid, tetthetsfunksjon og rest levetid er usikker.
Det er påvist utett løsning i rørgjennomføringer i vegg i våtsoner.
Det er slitasje/avflasset maling i himling, samt fuktskader.
Det er lite fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktskader i himling.

Breverudmyra 95 , 9513 ALTA
Gnr 27 - Bnr 1196
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

Tilstandsrapport



Utettet rørgjennomføringer bak dusj og under servant.





Slitasje i himling.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt uten utslag på fukt.



Det er målt med fuktindikator rundt sluk og skadeutsatte områder uten å påvise forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.



Det er målt med fuktindikator rundt sluk og skadeutsatte områder uten å påvise forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.



Fuktmåling med pigger i vegg mot dusjsone ga ingen utslag på befaringsdagen.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte folierte fronter og laminert benkeplate med folie.
Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater har noe skader.

Overflaten/folien har noe skader, ukjent tilstand på opprinnelig fronter.

Konsekvens/tiltak

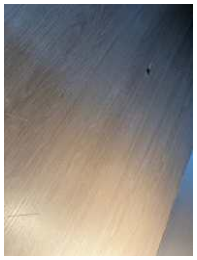
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Strakstiltak anses ikke som nødvendig, da avviket vurderes som et estetisk forhold.









2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette innebærer økt risiko for lekkasjer og materialsvikt som følge av alder og slitasje. Forebyggende utskifting bør påregnes innen overskuelig tid.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør. Dette innebærer økt risiko for lekkasjer og materialsvikt som følge av alder og slitasje. Forebyggende utskifting bør påregnes innen overskuelig tid.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist liten luftespalte under dør til våtrommet, begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilasjonsmotor.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Breverudmyra 95 , 9513 ALTA
Gnr 27 - Bnr 1196
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilasjonsmotor. Dette innebærer økt risiko for svikt som følge av alder og slitasje. Forebyggende utskifting bør påregnes innen overskuelig tid.

- Liten luftespalte under dør til våtrommet kan medføre begrenset ventilasjon og luftgjennomstrømning, noe som øker risikoen for fuktopphopning, fuktskader og i værste fall soppvekst på overflater.

Anbefalte tiltak:
Det bør lages større åpning mellom dørblad og dørterskel, anbefalt 10-15mm.



Liten spalte under dør til våtrom.



Viftemotor på kaldloft.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- En varmtvannsbereder som er over 20 år har økt risiko for lekkasje eller svikt.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Generelt sett anbefales det å bytte til ny bereder med fast strøm tilkobling.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har skjult el-anlegg med fordelerskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1995

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er ukjent hva som er utført av tidligere eiere. Leiligheter som ofte selges kan det være utført arbeid som ikke er kjent for senere eiere.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Byttet en sikring i 2026, dokumentert av nordlys elektro.
Det er ifølge eier ikke utført andre endringer på det elektriske anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Kilde: Eier.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Kilde: Eier.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Pga alder og ukjente tidligere endringer er det vurdert hensiktsmessig å utføre en utvidet kontroll av el-anlegget.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannvarsler i ett soverom, bod og gang som dekker stue/kjøkken.
Det er en 6l skum brannslukker fra 2019.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Rekkverkshøyde på terrasser/verandaer er lavere en dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk i veranda ved entre har for lavt rekkverk i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

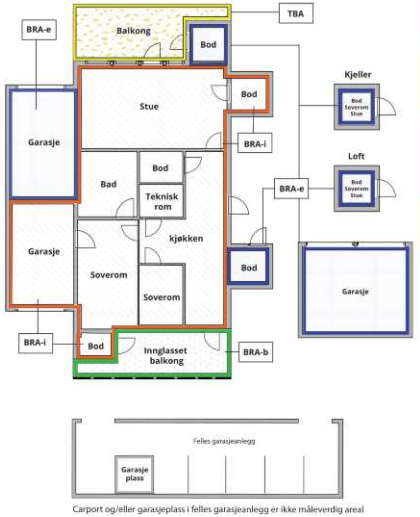
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	77	3		80	16
SUM	**77**	**3**			**16**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, gang, bod, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue, bad/vaskerom	Utebod	

Kommentar

Areal måling er utført med avstandsmåler/laser.
Alle trapp og terrasser er medtatt i arealmålinger i TBA.
Trapp 8kvm.
Veranda 8kvm.
Leiligheten disponerer 3kvm utebod i fellesbygning på bakkeplan, areal er ikke medtatt i boligen areal måling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2026 - Byttet en sikring i strømskap. Dokumentert med samsvarserklæring.

Breverudmyra 95 , 9513 ALTA
Gnr 27 - Bnr 1196
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Ole Kristoffer Hætta	Takstingeniør
	William Hansen (samboer til kunde)	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5601 ALTA	27	1196		0	1765.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Breverudmyra 95

Hjemmelshaver
Breverud Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BREVERUD BORETTSLAG	964243034			Aas Benedicte

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
80

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Breverud borettslag i Bossekop. Området er sentralt til med gangavstand til Bossekops butikker, idrettsanlegg, skole og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Kommuneplanens Arealdel 2021-2040.

Om tomten

Felles tomt som disponeres av sameiet.
Forholdsvis flat tomt, asfalterte parkeringer og gangveier, opparbeidet plen og beplanting, sportsboder og lekeplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyste forhold på eiendommen som gjelder generelt hele sameiet. Heftelser/økonomi er ikke noe inspektøren generelt omtaler i rapporten og det bes om at selger/kjøper selv ser gjennom tinglyste forhold og vedtekter som styret har satt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	26.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 24.03.2026
Aas, Benedicte

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Benedicte Aas

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Breverudmyra 95
9513 ALTA

5601-27/1196/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Lagt våtromstapet på vegger, montert nytt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Ja**

Ble oppdaget et lite område med påbegynt svertesopp bak en list i stue bak sofa.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Polygon

Beskrivelse av arbeidet: Ble gjort fuktmålinger uten utslag, vasket bort svertesopp og ble sprayet på muggdrepende spray. Mugg ble fjernet og ingen behov for inngrep i veggen i følge firmaet.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest



Adresse	
Breverudmyra 95, 9513 ALTA	
Dato for energimerking **18.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272251**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **14537112**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **1196**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1994**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
190,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
297,06 kWh/m²	**22 874 kWh**



Breverudmyra 95, 9513 ALTA

Detaljering

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

Breverudmyra 95, 9513 ALTA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: 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. Montér 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004

Vedtekter

for Breverud borettslag org.nr. 964 243 034

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

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.04.1992, sist endret den 17.03.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Breverud borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

BREVERUD
BORETTSLAG



Velkommen til Breverud borettslag

Styret i Breverud borettslag har gleden av å ønske gamle og nye beboere velkommen til oss. Vi har utformet dette infoskrivet som vi reviderer årlig, og distribuerer til alle nye og eksisterende beboere hos oss. Det inneholder informasjon om noen av dine fordeler, rettigheter og plikter som beboer og andelseier i borettslaget.

Breverud er det største borettslaget i Alta, og består av 92 leiligheter med mellom 250-300 beboere. Borettslaget ble bygd i tre trinn på starten av 1990 tallet, og var ferdigstilt i 1995. Det er 86 stk. 3-roms leiligheter på ett plan, og 6 stk. vertikaldelte leiligheter på to plan.

I borettslaget er det to godt utstyrte og populære lekeplasser, en felles redskapsbod og tre parkeringsplasser med strømuttak til motorvarmer. Det er også 12 plasser tilrettelagt for **ladning av El-biler** (4 plasser pr. parkeringsplass) i regi av Alta kraftlag, samt en liten parkeringsplass reservert og utleid for **tilhengere**. Vi har innført parkeringskontroll i borettslaget som er opplyst ved skilting.

Breverud borettslag har i perioden 2021-2023 gjennomført en omfattende renovering av bygningsmassen hvor alle ytterdører og vinduer er skiftet til nye og energisparende enheter. I tillegg er det lagt nytt taktekke og samtlige beslag, takrenner og nedløp er byttet ut. Tiltakene har vist seg å ha en stor effekt i forhold til oppvarming på vinteren og varmedemping på sommeren.

Bygningsmassene i borettslaget er godt vedlikeholdte og ivaretatte, og økonomien i laget er god. Utviklingen i fellesutgiftene er stabil, og følger kun utviklingen i generell pris -og rentevekst og kommunale avgifter.

Styret for 2023 – 2024

Styreleder:	***Bård Bredal-Olsen***	***Breverudmyra 117***	***tlf. 918 10 002***
Nestleder:	***Trude Christina Åsheim Kames***	***Breverudmyra 101***	***tlf. 974 11 256***
Styremedlem:	***Kristine Amathea Johansen***	***Breverudmyra 24***	***tlf. 991 07 106***
1. Varamedlem:	*Rebecca Tendstrand Iversen*	*Breverudmyra 9*	*tlf. 993 30 485*
2. Varamedlem:	*Gabriel Simon Pettersen*	*Breverudmyra 14*	*tlf. 971 13 101*
3. Varamedlem:	*Jenny Jensen*	*Breverudmyra 23*	*tlf. 917 90 957*

BREVERUD
BORETTSLAG



Dersom du har noe du ønsker å få behandlet av styret kan du sende en skriftlig henvendelse om saken som ønskes behandlet pr. e-post til styret@breverud.org, eller pr. brev til styret ved styreleder Bård Bredal-Olsen, Breverudmyra 117, 9513 Alta.

Styret er valgt av generalforsamlingen, og en av oppgavene til styret er å overse at reglene i borettslaget blir etterfulgt. Ved brudd på reglene er styret i sin rett til å kontakte involverte parter og fremme tiltak. Styret har en egen styreinstruks som regulerer styrets arbeide samt ivaretar taushetsplikten. Styreleder velges særskilt for 2 år av gangen. Styremedlemmene blir valgt for 2 år av gangen, og varamedlemmene for 1 år av gangen. Valg skjer på den årlige ordinære generalforsamlingen i borettslaget som avholdes hvert år senest innen utgangen av mai.

Dersom du som andelseier har saker eller forslag som du ønsker behandlet av generalforsamlingen, så må disse meldes inn skriftlig til styret innen utgangen av januar måned for at de skal kunne behandles av neste ordinære generalforsamling.

Breverud borettslag har besluttet at all **kommunikasjon** fra styret i borettslaget og fra vår forretningsfører Polarlys Boligbyggelag **skal skje elektronisk**. Dette gjelder alle meldinger, henvendelser og innkallinger. Det er derfor veldig viktig at vår forretningsfører Polarlys BBL har din oppdaterte epost adresse. Dersom du ønsker å reservere deg mot elektronisk kommunikasjon må du gi styret skriftlig beskjed om dette.

Borettslaget har en privat lukket **Facebook-gruppe** «Breverud borettslag» forbeholdt andelseiere og beboere. Alle medlemmer i gruppa oppfordres til å bruke gruppa aktivt for å fremme trivsel og bolyst i borettslaget 🙂. I gruppa finner man også tilgjengelig diverse informasjon som kan være nyttig. De som ikke har tilgang til vår Facebook gruppe «Breverud borettslag» kan gi beskjed til styret om det, så vil relevant informasjon bli formidlet på annen måte.

Ordensregler

Det å bo i et borettslag setter visse krav til beboere med hensyn til å vise respekt for sine omgivelser. Husordensreglene skal sørge for trivsel for alle beboere i borettslaget. Generelt er det husleieloven som regulerer orden i borettslaget. Her nevnes noen av de gjeldende regler:

- alminnelig ro og orden i tidsrommet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00
- beboer plikter å holde orden rundt sin leilighet
- beboer plikter å sørge for at dyrehold ikke er til sjenanse for andre beboere

e-post: styret@breverud.org



- motorvarmerledninger **skal** fjernes fra stolpene når bilen ikke er koblet til (**lovpålagt**)
- det skal vises aktsomhet ved bruk av veranda – husk det bor noen over eller under
- tidspunkt for klipp av gress reguleres av husleieloven og kommunale retningslinjer
- parkeringsreglementet skal overholdes
- det er strengt forbudt å lade hybrid- og elbiler over motorvarmeranlegget
- beboer plikter å levere tilbake lånte redskaper i rengjort stand

Andelseier i 1. etasje har ansvar for klipp, stell og vedlikehold av plen foran, på siden og bak leiligheten. Andelseier har da også bruksrett på uteområdet. Ved mislighold av stell kan borettslaget leie inn ekstern hjelp på andelseiers regning. Borettslaget brøyter snø og strør sand på parkeringsplassene, fellesarealene og samt stikkveiene inn til husene så langt det er mulig med maskin. Utover dette er det hver enkelt beboers plikt (**både i 1. etg. og 2. etg.**) å måke inngangspartiet fritt for snø, og eventuelt strø sand til hver enkelt leilighet. Strøsand finnes i egen sandkasse ved fellesboden på siden mot søndre parkeringsplass.

Utover dette oppfordres alle beboere til å utvise respekt og høflighet for andre mennesker og omgivelsene. Alle har et ansvar for miljøet og trivselen i borettslaget!

Avfallsbrønner (MOLOK):
Borettslaget har 6 Molok som tømmes hver 14. dag på torsdags morgen kl. 07.00 på partallsuker. Bølgepapp (røde sekker) **skal** i egen Molok beregnet for dette plassert ved søndre lekeplass. Alle beboere oppfordres til å ta i bruk mobilappen «Min renovasjon» hvor man kan aktivere tømmekalender med varsling dagen før tømming.
Avfallssekker finnes i «strøsandkassene» som er utplassert ved siden av Molok-ene.
Røde sekker (bølgepapp) skal i egen Molok for merket for dette ved søndre lekeplass.

Utlån av redskaper
Breverud borettslag har en godt utstyrt redskapsbod med plenklippere, verktøy og redskaper som beboerne kan disponere. Plenklippere fylles opp med bensin og tømmes for avfall etter bruk. Her finnes også kalk, gjødsel, plenfrø og terrassebeis som kan benyttes til vedlikehold av plener og trapper/verandaer. Boden ligger ved søndre parkeringsplass. Ansvarlig for **redskapsboden** samt distribusjon av avfallssekker er Rebecca Tendstrand Iversen, telefon 993 30 485. Avfallssekker finnes i «strøsandkassene» som er utplassert ved siden av Molok-ene. **Koden til redskapsboden** kan hentes på vår lukkede Facebook gruppe, eller den kan fås ved henvendelse til Rebecca Tendstrand Iversen. Koden vil byttes ved jevne mellomrom. Koden skal ikke distribueres til uvedkommende.

BREVERUD
BORETTSLAG



Regler for dyrehold i borettslaget
Det er kun tillatt med ett husdyr pr. husstand. Beboer plikter å sørge for at dyrehold ikke er til sjenanse for andre beboere i borettslaget.

Parkeringskontroll i borettslaget
Breverud borettslag har parkeringskontroll i borettslaget, opplyst ved skilting ved begge innkjørslene. Det betyr gebyrlegging ved ulovlig parkering, og eventuell borttauing på eiers regning og risiko. Parkering av kjøretøy er kun tillatt på skiltede områder. Bakgrunnen for dette tiltaket er mange ulovlig parkerte kjøretøy. Dette hindrer offentlig og alminnelig ferdsel som utrykningskjøretøy, postleveranse, søppeltømming, brøyting, taxi og varetransport. Det er også mange barn i borettslaget. Borettslagets verdier har også blitt forringet av ulovlig kjøring ved at plener og busker er blitt ødelagt.

Ekstra parkeringsplasser
Breverud borettslag har noen ekstra parkeringsplasser som leies ut til andelseiere etter «først til mølla» prinsippet. Disse er delt inn i tre kategorier med forskjellige priser:

- Ekstra parkeringsplass m/strøm kr. 250,- pr. mnd. (kr. 3 000,- pr. år)
- Ekstra parkeringsplass u/strøm kr. 125,- pr. mnd. (kr. 1 500,- pr. år)
- Tilhengerparkering u/strøm kr. 125,- pr. mnd. (kr. 1 500,- pr. år)

Alle plassene er pr. dato utleide. Plassene følger andelseier og ikke leilighetene. Dersom du ønsker ekstra plass kan du søke om dette til styret med opplysning om hvilken type plass du ønsker (eventuelt prioritert rekkefølge), så vil du bli ført opp på venteliste. Når en plass er ledig og det er din tur, vil du da bli kontaktet i forhold til om du fortsatt ønsker plassen.

Bygningsmessige endringer
Vi har klare regler med hensyn til hva den enkelte beboer kan gjøre av bygningsmessige endringer og arbeider. Innvendige arbeider som kan påvirke bygningsmessige konstruksjoner **skal godkjennes** av styret før de iverksettes. Alle utvendige bygningsmessige endringer og tiltak, som utvidelser av terrasser, innsetting av vinduer o.l. må det søkes om på forhånd og de skal godkjennes av styret. Ulovlige endringer vil bli utbedret til korrekt tilstand på den enkelte beboers /andelseiers regning. Dette kan også ha tilbakevirkende kraft.

Lov om borettslag
Borettslovene trådte i kraft 15. august 2005. Lovene har bestemmelser om organisering og drift av borettslag og boligbyggelag. Noen viktige endringer i forhold til tidligere:

e-post: styret@breverud.org

BREVERUD
BORETTSLAG



Borett
Andelseier i borettslaget har etter loven en eksklusiv borett til en bestemt bolig. Reglene om vedlikehold, utleie av boligen etc. er tatt inn i selve vedtektene i stedet for husleiekontrakten. Eierforholdet og retten til å disponere over egen bolig er fremhevet i loven.

Felleskostnader
De månedlige innbetalinger til borettslaget kalles felleskostnader. Felleskostnadene skal dekke den enkelte andelseiers del av borettslagets utgifter og gjeld.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig rettighet for alle medlemmene av boligbyggelaget. Forkjøpsretten skal avklares innen 20 dager etter at boligen er solgt og melding om dette er mottatt av borettslaget. Dersom selgeren har inngitt et forhåndsvarsel om at boligen skal selges, reduseres fristen helt ned til fem hverdager fra melding om salget er mottatt av laget.

Sameie i borettslagsbolig
Lov om Borettslag gjør det mulig for alle som ønsker det, å kjøpe en bolig sammen. Forutsetningen er at de skal bo sammen. For eksempel kan tre studiekamerater kjøpe en bolig i fellesskap. Når en av sameierne flytter ut, skal det regnes en bruksoverlating.

Bruksoverlating – utleie
Andelseiere som selv har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, får en rett til å leie ut boligen for inntil tre år. Andelseieren kan overlate bruken av boligen til sine nærstående (barn eller foreldre) uten noe krav om at andelseier må ha bodd i boligen selv. Det er tillatt å kjøpe en borettslagsleilighet med det for øye å leie den ut til en sønn eller datter.

Vedlikehold
Lovens hovedregel er at andelseier har både ansvar for vedlikehold av boligen innvendig og utskifting av alle installasjoner som befinner seg i boligen. Det kan være varmtvanns-beredere, servanter, tørkeskap, ledninger, ovner og lignende. Andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade for andre. Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

BREVERUD
BORETTSLAG



Innvendige endringer
Andelseier har rett til å foreta innvendige endringer som skifte av kjøkkeninnredning, ta bort eller flytte lettvegger eller fjerne innvendige dører så lenge endringene ikke griper inn i bærende konstruksjoner eller berører felles rør eller innretninger. Det **skal** konfereres med styret og skriftlig godkjennes **før** igangsetting av tiltak som f.eks. fjerning/flytting av alle typer vegger, ildsteder osv. Ansvaret for eventuelle følgeskader på grunn tiltak og fjerning av vegger o.l. ligger hos andelseier. Hele loven kan leses på www.lovdata.no

Medlemsfordeler for deg som bor i borettslag
Som beboer i borettslaget og medlem i Polarlys boligbyggelag, som er tilsluttet Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) har du en rekke medlemsfordeler. NBBL er en av Norges største medlemsorganisasjoner. I kraft av størrelsen har NBBL forhandlet frem flere svært gunstige tilbud til medlemmene. Ta kontakt med Polarlys boligbyggelag eller gå inn på www.polarlys.no for ytterligere informasjon.

Alta, 12. april 2023

Styret

e-post: styret@breverud.org

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Breverud borettslag

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Breverud borettslag i

lokalene til Boligbyggelaget Nord (Bonord) i Kongleveien 45 – «Huset Kvile»

Tirsdag 20. mai 2025 kl. 19.30

Saksliste:

1. **Konstituering**
2. **Bygging av uteboder til andelseiere som ikke har dette: nye krav til minimum antall tegnede samt nye pris og finansieringsmodeller**

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

Hvem kan delta?

Alle andelseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per andel.

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

Alta, 8. mai 2025
for Breverud borettslag

Bård Bredal-Olsen
Styreleder

Vedlegg: Fullmaktsskjema
Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling i Breverud borettslag

Fullmakt – ekstraordinær generalforsamling tirsdag 20.05.2025

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte.
Hver andel i borettslaget har en stemme. Leietakere har også rett til å møte, men har ikke stemmerett og må eventuelt gis fullmakt.

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

Navn på fullmektig: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Breverud Borettslag tirsdag 20.05.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling

i Breverud borettslag mandag 20. mai 2025

Sak 2: **Bygging av uteboder til andelseiere som ikke har dette: nye krav til minimum antall tegnede samt nye pris og finansieringsmodeller**

I årets ordinære generalforsamling i Breverud borettslag ble det gjort et vedtak om å bygge 7 nye bod bygg med totalt 30 boder tilsvarende de som er bygd tidligere. Bodene selges til de andelseierne som ikke har bod i dag. Bodene selges for kr. 36 000,- pr. stk. (selvkost basert på rimeligste innhentede tilbud og finansiering/ledelse av prosjektet). Forutsetningen var at minimum 20 andelseiere tegnet seg og forpliktet seg til å kjøpe bod. Andelseierne ble i tillegg til kontant oppgjør tilbudt en mulighet for nedbetaling av boden over 3 år til kr. 1 000,- pr. mnd. som et tillegg til eksisterende fellesutgifter. Når en bod er kjøpt og betalt av andelseier tilføyes den til eksisterende andel for ettertiden. Generalforsamlingen vedtok å ta opp et lån til finansiering av prosjektet med sikkerhet i borettslagets eiendom med prioritet foran borettsinnskuddet. Vedtaket hadde et forbehold om at finansieringen innvilges og at minimum 20 andelseiere tegnet og forpliktet seg til å kjøpe bod.

Ved utgangen av fristen for å tegne seg hadde totalt 13 av de mulige 30 andelseierne tegnet seg. I ettertid har det kommet tilbakemeldinger til styret om at man også burde ha tilbudt finansieringsmodeller med lavere månedsbeløp over en lengre periode. Og det er også kommet inn henstillinger om å redusere kravet til antall tegnede for å gå i gang med prosjektet. Styret mener at tilbudet vi nå har fra vinnende entreprenør er svært godt, og vi ønsker derfor å løfte saken på nytt inn for generalforsamlingen for å se om prosjektet kan la seg gjennomføre med noen justeringer i forhold til krav om antall og finansieringsmodeller.
På grunn av kostnadsøkninger hos leverandør og produsenter er prisene gått noe opp siden forrige generalforsamling.

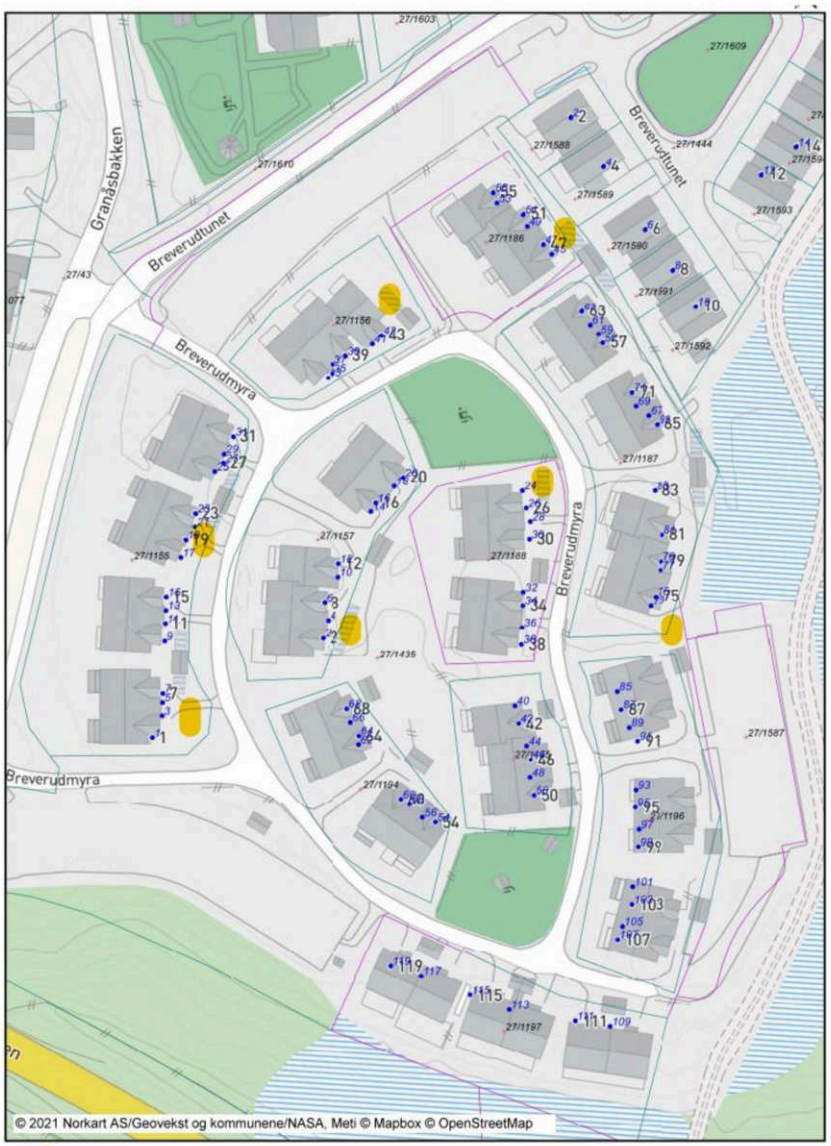
Styrets innstilling til vedtak i generalforsamlingen:

Generalforsamlingen vedtar å bygge 7 nye bod bygg med totalt 30 boder, tilsvarende de som er bygd tidligere. Bodene selges til andelseiere som ikke har bod i dag. Bodene selges kontant for kr. 38 000,- pr. stk. (selvkost basert på rimeligste innhentede tilbud justert for kostnadsøkning siden tilbudet ble innhentet, samt finansiering/ledelse av prosjektet). Forutsetningen er at minimum 15 andelseiere tegner seg og forplikter seg til å kjøpe bod. Andelseiere tilbys følgende muligheter for kjøp og finansiering:

- Kontant kjøp av boden til kr. 38 000,- som en engangsbetaling.
- Nedbetaling av boden over 3 år til kr. 1 100,- pr. mnd. (totalt kr. 39 600,-)
- Nedbetaling av boden over 7 år til kr. 500,- pr. mnd. (totalt kr. 42 000,-)
- Nedbetaling av boden over 12 år til kr. 340,- pr. mnd. (totalt kr. 48 960,-)

Nedbetalingen kommer i tillegg til eksisterende fellesutgifter. Ved salg av boligen før hele beløpet er nedbetalt trekkes gjenværende utestående beløp fra salgsoppgjøret. Når en bod er kjøpt og betalt av andelseier tilføyes den til eksisterende andel for ettertiden.

Generalforsamlingen vedtar å ta opp et lån til finansiering av prosjektet med sikkerhet i borettslagets eiendom med prioritet foran borettsinnskuddet. Vedtaket har et forbehold om at finansieringen innvilges og at minimum 15 andelseiere tegner og forplikter seg til å kjøpe bod.

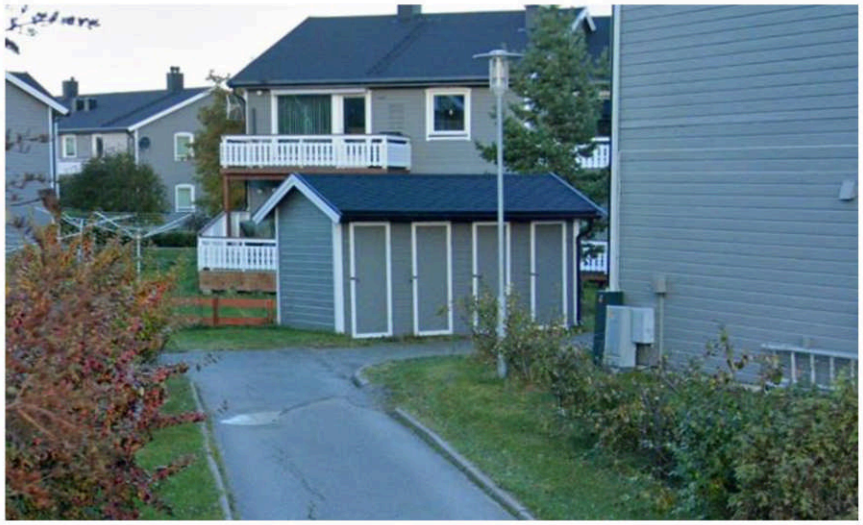


Plassering av nye boder markert med gul farge

Eksempel på bod bygg med 5 boder – det skal oppføres 2 slike:



Eksempel på bod bygg med 4 boder – det skal oppføres 5 slike:



Alta, 8. mai 2025

Styret i Breverud borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling i Breverud Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 25.03.2026 kl. 17:00

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

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

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

Hvem kan delta?

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

05.03.2026

Med vennlig hilsen

Styret i Breverud Borettslag

Fullmakt - generalforsamling onsdag 25.03.2026

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Breverud Borettslag onsdag 25.03.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Breverud Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 25.03.2026 kl. 17:00
Sted: Bonord's lokaler i Kongleveien 71 - 9510 Alta

1 KONSTITUERING

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

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG - Valgkomiteens innstilling presenteres i møtet

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

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: Styreleder Bård Bredal-Olsen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Bengt Ivar Svendsen fra forretningsfører Bonord er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 11.03.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

Årsregnskap for 2025 er godkjent.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelser til styret og tillitsvalgte i forrige periode (2024/2025) var følgende:

- Styreleder kr. 69 050,- + kr. 2 660,- pr. møte.
- Styreleders ulegitimerte utgifter kr. 5 320.-.
- Styremedlemmer kr. 26 600,- + kr. 2 660,- pr. møte.
- Fast møtende varamedlem kr. 26 600,- + kr. 2 660,- pr. møte.
- Øvrige varamedlemmer kr. 6 400,- + kr. 2 660,- pr. møte.
- Valgkomiteens medlemmer kr. 2 660,- pr. møte.
- Revisor godtgjøres etter regning.

Forslag til vedtak: Med bakgrunn i høy inflasjon vedtar generalforsamlingen en økning av styrets og tillitsvalgtes godtgjørelser som følger prisstigningen i samfunnet, slik at godtgjørelsene beholder samme kroneverdi.

Generalforsamlingen vedtar følgende godtgjørelser for styreåret 2025/2026 basert på konsumprisindeksen for siste år (januar 2025 - januar 2026: en endring 3,6%):

· Styreleder kr. 71 536,- + kr. 2 756,- pr. styremøte.

· Styreleders ulegitimerte utgifter kr. 5 512.-.

· Styremedlemmer kr. 27 558,- + kr. 2 756,- pr styremøte.

· Fast møtende varamedlem kr. 27 558,- + kr. 2 756,- pr styremøte.

· Øvrige varamedlemmer kr. 6 630,- + kr. 2 756,- pr. styremøte.

· Valgkomiteens medlemmer kr. 2 756,- pr møte.

· Revisor godtgjøres etter regning.

4. VALG - Valgkomiteens innstilling presenteres i møtet

4.1 Flertallskrav

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

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

vil det foretas loddtrekning.

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

4.2 Valg av styreleder

Bård Bredal-Olsen ble valgt til styreleder for 2 år i 2024 og er derfor på valg.

Forslag til vedtak: _____ velges som styreleder i 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer til styret for en periode på 1 år. Disse velges i nummerert rekkefølge. 1. varamedlem møter fast i styret med talerett:

I år er følgende varamedlemmer på valg:

1. varamedlem Rebecca Tendstrand Iversen
2. varamedlem Jeanett Kjølås
3. varamedlem Jenny Jensen

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

_____ velges til 2.varamedlem for 1 år

_____ velges til 3.varamedlem for 1 år

4.4 Valg av valgkomite

Det skal velges ny valgkomité. Valgkomitéens medlemmer velges for 1 år.

Valgkomiteen har bestått av følgende medlemmer:

- Merete Ødegaard
- Maria Pettersen

I tillegg har styrets representant og leder for valgkomitéen vært styrets nestleder Kristine Amathea Johansen. Styrets representant velges ikke av generalforsamlingen.

Styret innstiller på at følgende kandidater velges til valgkomiteen for 1 år:

Forslag til vedtak: Rebecca Tendstrand Iversen og Ingar Olsen velges som valgkomitè for 1 år.

I tillegg vil styrets representant (styreleder) fungere som valgkomitéens leder.

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Breverud borettslag består av 92 andeler (leiligheter) og har således anledning til å stille med 3 delegater på Bonords generalforsamlinger.

Breverud borettslag velger 3 delegater med 3 varamedlemmer til årets generalforsamlinger i Bonord.

Forslag til vedtak: Styreleder, nestleder og styremedlem velges som delegater til Bonords generalforsamling(er), med 1. varamedlem, 2. varamedlem og 3. varamedlem til styret som vararepresentanter frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

Årsmelding 2025 for Breverud Borettslag

Generelle opplysninger

Breverud Borettslag, org.nr.964243034, er lokalisert i Alta kommune.
Boligselskapet består av 92 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP0000588940. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

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

Fellesutgiftene ble for 2025 besluttet opprettholdt uendret. Dette ble gjort på tross av høy inflasjon i samfunnet og en stor økning i borettslagets kostnader med dyrere forsikring, høyere rente og en markant økning i de kommunale avgiftene hvor blant annet eiendomsskatten er økt med hele 50%. Så i realiteten har vi hatt en nedgang i fellesutgiftene, da generell prisvekst i samfunnet har vært betydelig.
Bomiljøet i Breverud borettslag er stabilt og godt. Breverud borettslag fremstår som et svært attraktivt borettslag i Alta, noe utviklingen i salgsprisene på solgte leiligheter samt omsetningshastighet tydelig viser.

Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2025 er kr 791.286.-
Endring i disponible midler i 2025 er kr - 596.514.-
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr 2.292.426.-

12 andeler er omsatt i 2025 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 3.176.000,- inkl. andel fellesgjeld.

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

Styret

Styret i borettslaget består av 5 kvinner og 1 mann. Styrets leder er mann.
Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

På valg i år er styreleder og 3 varamedlemmer. I tillegg er 2 medlemmer i valgkomiteen på valg. I henhold til borettslagets vedtekter velges styremedlemmer/styreleder for 2 år, mens varamedlemmer og medlemmer av valgkomiteen velges for 1 år.

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Bård Bredal-Olsen
Styremedlem (nestleder), Kristine Amathea Johansen
Styremedlem, Trude Christina Åsheim Kames

1. Varamedlem, Rebecca Tendstrand Iversen
2. Varamedlem, Jeanette Kjølås
3. Varamedlem, Jenny Jensen

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 13 møter hvor 56 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2025 arbeidet blant annet med følgende:

- Renovering av samtlige balkonger i 2. etasje. Prosjektet ble ferdigstilt høsten 2025. Prosjektet er i sin helhet finansiert over drifta uten opptak av ny gjeld.
- Trampoliner: prosjektet er gjennomført i 2025 i henhold til generalforsamlingens vedtak og instrukser.
- Nye uteboder til andelseiere som ikke har dette: Prosjektet er igangsatt med prosjektering, planlegging, anbudskonkurranse og søknader til kommunen. Det er nå klart til å fysisk igangsettes og oppstart er berammet til juni 2026 med mål om sluttføring i løpet av 2026
- Rusken aksjon ble gjennomført i mai 2025 og var en suksess. Styret tar sikte på å gjøre dette om til en årlig hendelse.
- Beskjæring av busker og trær for å holde uteområdene pene og velstelt samt sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy og oversiktlighet i forhold til myke trafikanter.
- Oppgraderinger på begge lekeplassene
- Løpende vedlikehold og forsikringsskader

Styrets planer i 2026

Styret planlegger i 2026:

- Gjennomføring av prosjektet med nye uteboder
- Ordne opp i parkeringsjungelen
- Oppstart av planlegging i forhold til renovering av alle verandaene nede på 3. roms leilighetene

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2026

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	6 615 069	6 618 473	6 617 194	6 552 855
Andre driftsinntekter	2	200	0	6 800	0
Sum inntekter		**6 615 269**	**6 618 473**	**6 623 994**	**6 552 855**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	51 604	69 000	76 140	69 300
Styrehonorar	4	347 850	342 500	342 500	347 850
Revisjonshonorar	5	5 000	5 500	5 125	5 200
Forretningsførerhonorar		322 902	322 900	307 526	335 800
Konsulenttjenester	6	139 000	0	39 250	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	1 314 305	1 700 000	194 598	138 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	0	0	58 991	0
Annet vedlikehold	9	241 074	72 000	121 034	130 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	0	0	0	9 000
Forsikringsskader		58 000	0	24 000	24 000
Forsikring	11	268 862	286 000	245 063	314 950
Kontingenter		27 600	36 100	40 663	27 600
Eiendomsavgift og renovasjon	12	1 864 858	1 773 500	1 776 615	1 981 750
Energi og brensel	13	24 721	50 000	44 153	50 000
Andre driftskostnader	14	57 950	35 000	39 374	37 650
Avskrivninger	19	5 447	0	0	0
Sum kostnader		**4 729 173**	**4 692 500**	**3 315 031**	**3 471 100**
Driftsresultat		**1 886 096**	**1 925 973**	**3 308 963**	**3 081 755**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	122 556	100 000	130 836	100 000
Finanskostnader	16	1 217 366	1 299 000	1 347 923	1 120 080
Resultat finansposter		**-1 094 810**	**-1 199 000**	**-1 217 087**	**-1 020 080**
Ordinært resultat før skatt		**791 286**	**726 973**	**2 091 876**	**2 061 675**
Årets resultat		**791 286**	**726 973**	**2 091 876**	**2 061 675**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		791 286	0	2 091 876	0
Sum disponeringer		**791 286**	**0**	**2 091 876**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		2 888 940	2 888 940	3 023 712	2 292 426
Periodens resultat		791 286	726 973	2 091 876	2 061 675
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		5 447	0	0	0
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-217 886	0	0	0
Avdrag på lån		-815 061	-1 088 000	-2 226 648	-663 500
Endring vedlikeholdsfond		-360 300	0	0	0
Endring i disponible midler		**-596 514**	**-361 027**	**-134 772**	**1 398 175**
Sum disponible midler		**2 292 426**	**2 527 913**	**2 888 940**	**3 690 601**

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 21	54 123 427	54 100 804
Tomter	18, 21	1 141 773	1 141 773
Andre varige fellesanlegg	21	0	22 623
Andre driftsmidler	19	212 439	0
Sum varige anleggsmidler		**55 477 639**	**55 265 200**
Sum anleggsmidler		**55 477 639**	**55 265 200**
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		42 552	24 787
Forskuddsfakturerte kostnader		308 133	262 244
Sum fordringer		**350 685**	**287 031**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 407 801	3 323 494
Innestående på skattetrekkskonto		0	10 705
Sum bankinnskudd og kontanter		**2 407 801**	**3 334 199**
Sum omløpsmidler		**2 758 486**	**3 621 230**
SUM EIENDELER		**58 236 126**	**58 886 431**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		9 200	9 200
Opptjent egenkapital 01.01		28 367 515	26 275 640
Årets endringer i egenkapital		791 286	2 091 876
Sum egenkapital 31.12		**29 168 002**	**28 376 715**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsfond		0	360 300
Sum avsetninger og forpliktelser		**0**	**360 300**
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	21, 22	21 282 064	22 097 125
Borettsinnskudd	20, 21	7 320 000	7 320 000
Sum langsiktig gjeld		**28 602 064**	**29 417 125**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 997	18 956
Leverandørgjeld		387 993	320 463
Skyldig off. myndigheter		0	10 705
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 104	6 765
Påløpte renter		12 253	28 964
Påløpte avdrag	21, 22	6 999	326 339
Påløpte kostnader		0	8 365
Gjeld finansieringsforetak		24 714	11 733
Sum kortsiktig gjeld		**466 060**	**732 290**
Sum gjeld		**29 068 124**	**30 509 715**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**58 236 126**	**58 886 431**

31.12.25
Breverud Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Bård Bredal-Olsen	Kristine Amathea Johansen	Trude Kames
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Bygninger:
Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.
Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	4 181 568	4 181 973	3 282 192	4 719 775
Parkeringsleie	46 125	49 500	48 250	49 500
Renter lån	1 298 880	1 299 000	1 384 608	1 120 080
Avdrag lån	1 088 496	1 088 000	1 902 144	663 500
Sum	**6 615 069**	**6 618 473**	**6 617 194**	**6 552 855**

Borettslaget består av 92 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Medlemskontingent	0	0	4 800	0
Andre inntekter	200	0	2 000	0
Sum	**200**	**0**	**6 800**	**0**

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Lønn	34 200	50 000	56 375	50 000
Påløpte feriepenger	4 104	6 000	6 765	6 000
Andre honorarer	13 300	13 000	13 000	13 300
Sum	**51 604**	**69 000**	**76 140**	**69 300**

Boligselskapet har ingen ansatte. Lønn gjelder gressklipping og andre småjobber.
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	347 850	342 500	342 500	347 850
Sum	**347 850**	**342 500**	**342 500**	**347 850**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	5 000	5 500	5 125	5 200
Sum	**5 000**	**5 500**	**5 125**	**5 200**

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

Breverud Borettslag - noter

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Teknisk rådgivning	139 000	0	39 250	0
Sum	**139 000**	**0**	**39 250**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	1 670 448	1 700 000	140 868	138 000
Vedlikeholdsfond	-360 300	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold VVS	4 157	0	15 677	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	0	15 609	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	0	0	22 443	0
Sum	**1 314 305**	**1 700 000**	**194 598**	**138 000**

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	0	0	57 191	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	0	0	1 800	0
Sum	**0**	**0**	**58 991**	**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
Sommer- og vintervedlikehold	109 605	72 000	107 143	100 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	3 698	0	2 879	5 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	104 965	0	995	0
Annet vedlikehold	22 806	0	10 017	25 000
Sum	**241 074**	**72 000**	**121 034**	**130 000**

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Internkontrollsystem (HMS)	0	0	0	9 000
Sum	**0**	**0**	**0**	**9 000**

Breverud Borettslag - noter

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Forsikringspremie	262 244	279 000	238 494	308 100
Premie sikringsfond felleskostnader	6 618	7 000	6 569	6 850
Sum	**268 862**	**286 000**	**245 063**	**314 950**

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 531 079	1 551 000	1 554 096	1 564 500
Eiendoms- og festeavgift	333 779	222 500	222 519	417 250
Sum	**1 864 858**	**1 773 500**	**1 776 615**	**1 981 750**

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	24 721	50 000	44 153	50 000
Sum	**24 721**	**50 000**	**44 153**	**50 000**

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Verktøy	10 843	0	10 326	20 000
Driftsmateriale	3 218	0	7 810	1 000
Arbeidsklær og verneutstyr	0	0	3 497	0
Kontorrekvisita	0	0	1 629	0
Kurs, reiser, møter	0	0	1 100	0
Elektronisk kommunikasjon	321	0	269	350
Drivstoff	927	0	1 751	1 500
Styrekostnader	0	0	2 867	0
Bank og kortgebyrer	2 651	5 000	2 074	2 800
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 563	2 000
Kostnader for bomiljøtiltak	55	0	807	0
Andre driftskostnader	38 061	30 000	5 681	10 000
Sum	**57 950**	**35 000**	**39 374**	**37 650**

Breverud Borettslag - noter

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	122 556	100 000	128 154	100 000
Renteinntekter fra beboere	0	0	2 683	0
Sum	**122 556**	**100 000**	**130 836**	**100 000**

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	1 217 366	1 299 000	1 347 690	1 120 080
Annen finanskostnad	0	0	234	0
Sum	**1 217 366**	**1 299 000**	**1 347 923**	**1 120 080**

Note 17 - Bygninger

	Bygg	Garasjer	Prakeringsplasser/vei
Anskaffelseskost pr.01.01 :	54 069 716	31 088	22 623
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	54 069 716	31 088	22 623
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	54 069 716	31 088	22 623
Anskaffelsesår :	1993	2007	1993
Antatt levetid i år :			

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

Note 18 - Tomt

	Balanseført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 141 773
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 141 773
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 141 773
Anskaffelsesår :	1993
Antatt levetid i år :	

Gnr 27/bnr 1194

Breverud Borettslag - noter

Note 19 - Andre driftsmidler

	Trampoline
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	217 886
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	217 886
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	5 447
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	212 439
Årets avskrivninger :	5 447
Anskaffelsesår :	2025
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 20 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	7 320 000	7 320 000
Sum	**7 320 000**	**7 320 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 21 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	28 609 063	29 743 464
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	55 265 200	55 265 200

Note 22 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

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

Kreditor:	**Sparebank 1 Nord-Norge**	**Sparebank 1 Nord-Norge**	**Husbanken**	**Sparebank 1 Nord-Norge**
Formål:	Rehabilitering	Utbedringslån	Oppføringslån	Rehabilitering
Lånenummer:	**49017896066**	**49017832041**	**16701807 6**	**49017869751**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2021	2016	1995	2019
Rentesats:	5.18 %	5.18 %	4.304 %	5.18 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	28.11.2045	28.02.2040	01.09.2025	28.05.2044
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000	2 400 000	16 075 000	1 800 000
Lånesaldo 01.01:	18 000 000	1 728 852	964 500	1 730 112
Avdrag i perioden:	44 229	74 708	964 500	50 964
Lånesaldo 31.12:	**17 955 771**	**1 654 144**	**0**	**1 679 148**
Saldo 5 år frem i tid:	15 022 430	1 203 181	0	1 368 707

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 49017832041	6	20 064	120 384
	86	17 834	1 533 724
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 49017869751	6	20 367	122 202
	86	18 104	1 556 944
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 49017896066	6	217 792	1 306 752
	86	193 593	16 648 998

Resultat og balanse med noter for Breverud Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Breverud Borettslag

Styreleder	Bård Bredal-Olsen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Trude Kames (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Kristine Amathea Johansen (sign.)	03.03.2026

Enter Revisjon

Enter Revisjon Finnmark AS

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

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

Til generalforsamlingen i Breverud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Breverud Borettslag som viser et overskudd på NOK 791 286. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Medlem i Den Norske Revisorforening
Kontorer i Alta og Harstad

BankID Signing
Trond Marius Madssen
2026-03-06

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, 6. mars 2026

Enter Revisjon Finnmark AS

Trond Madssen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

BankID Signing
Trond Marius Madssen
2026-03-06

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Breverud Borettslag onsdag 19.03.2025 kl. 19:00 - Kongleveien 45, Bonord - Alta.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:
12 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
12 stemmeberettigede til stede
3 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:
Styreleder Bård Bredal-Olsen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:
Representant fra forretningsfører Bonord Knut Uglebakken er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:
Andelseier Jeanette Kjølås og møteleder signerer protokollen

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 06.03.2025

Vedtak:
Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten. Dagsorden godkjennes.

2. ÅRSMELDING OG ÅRSREGNSKAP

Årsmeldingen refereres til orientering.

Årsregnskapet skal godkjennes av generalforsamlingen.

Vedtak:
Årsmeldingen tas til orientering.

Årsregnskap for 2024 er godkjent.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET, TILLITSVALGTE OG REVISOR

Godtgjørelser til styret og tillitsvalgte i forrige periode (2023/2024) var følgende:

· Styreleder kr. 67 500,- + kr. 2 600,- pr. møte.

· Styreleders ulegitimerte utgifter kr. 5 200.-.

· Styremedlemmer kr. 26 000,- + kr. 2 600,- pr. møte.

· Fast møtende varamedlem kr. 26 000,- + kr. 2 600,- pr. møte.

· Øvrige varamedlemmer kr. 6 250,- + kr. 2 600,- pr. møte.

· Valgkomiteens medlemmer kr. 2 600,- pr. møte.

· Revisor godtgjøres etter regning.

Vedtak:
Med bakgrunn i generell inflasjon vedtar generalforsamlingen en økning av styrets og tillitsvalgtes godtgjørelser som følger prisstigningen i samfunnet, slik at godtgjørelsene beholder samme kroneverdi. Generalforsamlingen vedtar følgende godtgjørelser for styreåret 2024/2025 basert på konsumprisindeksen for siste år (januar 2024 - januar 2025: en endring på 2,3%):

· Styreleder kr. 69 050,- + kr. 2 660,- pr. møte.

· Styreleders ulegitimerte utgifter kr. 5 320.-.

· Styremedlemmer kr. 26 600,- + kr. 2 660,- pr. møte.

· Fast møtende varamedlem kr. 26 600,- + kr. 2 660,- pr. møte.

· Øvrige varamedlemmer kr. 6 400,- + kr. 2 660,- pr. møte.

· Valgkomiteens medlemmer kr. 2 660,- pr. møte.

· Revisor godtgjøres etter regning.

Vedtatt med en stemme mot

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal i år velges 2 styremedlemmer for en periode på 2 år.

I år er følgende styremedlemmer på valg:

- Trude Christina Åsheim Kames
- Kristine Amathea Johansen

Valgkomiteen innstiller på følgende kandidater som styremedlemmer:
· Trude Christina Åsheim Kames (gjenvalg)
· Kristine Amathea Johansen (gjenvalg)

Det fremkom ingen andre kandidater

Vedtak:
Følgende styremedlemmer velges for 2 år:

Trude Christina Åsheim Kames

Kristine Amathea Johansen

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer til styret for en periode på 1 år. Disse velges i nummerert rekkefølge. 1. varamedlem møter fast i styret med talerett:

I år er følgende varamedlemmer på valg:

1. varamedlem Rebecca Tendstrand Iversen
2. varamedlem Jeanett Kjølås
3. varamedlem Jenny Jensen

Valgkomiteen innstiller på følgende kandidater som varamedlemmer:
1. Varamedlem: Rebecca Tendstrand Iversen (gjenvalg)
2. Varamedlem: Jeanette Kjølås (gjenvalg)
3. Varamedlem: Jenny Jensen (gjenvalg)

Vedtak:
Følgende varamedlemmer velges for 1 år:

1. varamedlem Rebecca Tendstrand Iversen
2. varamedlem Jeanett Kjølås
3. varamedlem Jenny Jensen

4.4 Valg av valgkomite

Det skal velges ny valgkomité. Valgkomitéens medlemmer velges for 1 år.

Valgkomiteen har bestått av følgende medlemmer:

- Merete Ødegaard
- Maria Pettersen

I tillegg har styrets representant og leder for valgkomitéen vært Bård Bredal-Olsen. Styrets representant velges ikke av generalforsamlingen.

Vedtak:

Merete Ødegaard og Maria Pettersen gjenvelges som valgkomitè for 1 år.

I tillegg vil styrets representant (velges av styret) fungere som valgkomitéens leder.

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Breverud borettslag består av 92 andeler (leiligheter) og har således anledning til å stille med 3 delegater på Bonords generalforsamlinger.

Breverud borettslag velger 3 delegater med 3 varamedlemmer til årets generalforsamling i Bonord.

Vedtak:

Styreleder, nestleder og styremedlem velges som delegater til Bonords generalforsamlinger frem til neste ordinære generalforsamling i borettslaget, med 1. varamedlem, 2. varamedlem og 3. varamedlem til styret som vararepresentanter.

5. Bygging av uteboder til andelseiere som ikke har dette:

Fjorårets generalforsamling ba styret om å gjennomføre en ny runde rundt utebod til andelseiere som ikke har dette, basert på samme kriterier som vi hadde i 2021 (fjorårets generalforsamlings sak 8.2).

Det er snakk om å bygge 7 nye bod bygg med totalt 30 boder, tilsvarende de som er bygd tidligere. Bodene selges til de andelseierne som ikke har bod i dag til selvkost basert på rimeligste innhentede tilbud og finansiering av prosjektet. Forutsetningen er at minimum 20 andelseiere tegner seg og forplikter seg til å kjøpe bod. Andelseierne tilbys i tillegg til kontant oppgjør en nedbetaling av boden over 3 år hvor nedbetalings summen legges til på fellesutgiftene til andelseieren det gjelder. Når en bod er kjøpt og betalt av andelseier tilføyes den eksisterende andel for ettertiden.

Styret har gått bredt ut og forespurt 24 lokale byggefirma om tilbud. Tilbudsfrist er satt til fredag 14. mars kl. 12.00. Styret vil med bistand fra Bonord anta tilbudet som vurderes som økonomisk mest fordelaktig.

Salgspris samt eventuell nedbetalings pris pr. mnd. vil bli presentert i generalforsamlingen.

Generalforsamlingen må vedta å ta opp et lån til finansiering av prosjektet med sikkerhet i borettslagets eiendom med prioritet foran borettsinnskuddet. Vedtaket krever minst to tredjedels flertall blant generalforsamlingens stemmeberettigede jmf. vedtektenes punkt 8-3 andre avsnitt punkt 4. Vedtaket har et forbehold om at finansieringen innvilges.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å bygge 7 nye bod bygg med totalt 30 boder, tilsvarende de som er bygd tidligere. Bodene selges til de andelseierne som ikke har bod i dag. Bodene selges for kr. 36 000,- pr. stk. (selvkost basert på rimeligste innhentede tilbud og finansiering/ledelse av prosjektet). Forutsetningen er at minimum 20 andelseiere tegner seg og forplikter seg til å kjøpe bod. Andelseierne tilbys i tillegg til kontant oppgjør en mulighet for nedbetaling av boden over 3 år til kr. 1 000,- pr. mnd. som kommer i tillegg til eksisterende fellesutgifter. Når en bod er kjøpt og betalt av andelseier tilføyes den til eksisterende andel for ettertiden.

Generalforsamlingen vedtar å ta opp et lån til finansiering av prosjektet med sikkerhet i borettslagets eiendom med prioritet foran borettsinnskuddet.

Vedtaket har et forbehold om at finansieringen innvilges og at minimum 20 andelseiere tegner og forplikter seg til å kjøpe bod.

Saken ble enstemmig vedtatt

6. Felles trampoliner i borettslaget for økt bolyst og forskjønning:

Styret i borettslaget ser at trampoliner er til stor glede for mange av barna i borettslaget, og at et forbud uten et alternativt tilbud vil kunne virke negativt på bolysten. Det er i dag en utfordring for borettslaget at andelseiere setter opp trampoliner utenfor leilighetene. Trampoliner medfører ofte mye støy med høylytt lek. I tillegg ruver de i landskapet og er ikke særlig forskjønnende. De utgjør også en sikkerhetsrisiko i forbindelse med HMS da de ofte ikke er tilstrekkelig sikret i forhold til vær og vind.

Trampoliner som egner seg for offentlige lekeplasser monteres nedgravd i bakken. De utgjør således en mye mindre risiko i forhold til HMS da de ikke berøres i samme grad av vær og vind. Montering av trampoliner på lekeplassene vil sørge for at barna kan leke på disse der det er tilrettelagt for felles lek. En slik trampoline koster fra ca. kr. 20 000,- til ca. kr. 75 000, - eks. mva., frakt og montering, basert på utførelse og størrelsen på trampolinen.

Styret fremmer med bakgrunn i dette følgende innstilling til generalforsamlingen:

Vedtak:

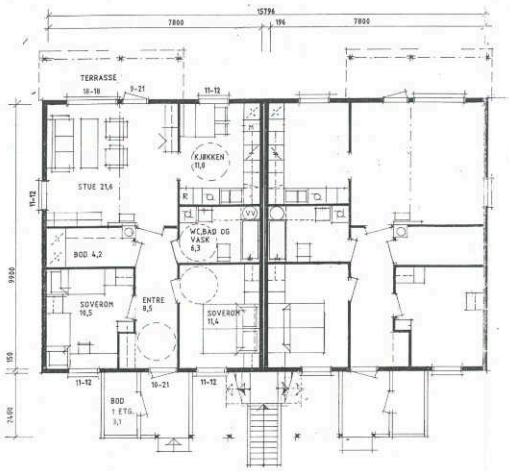
Generalforsamlingen vedtar at borettslaget går til innkjøp av to trampoliner som egner seg for offentlige lekeplasser som graves ned og monteres på våre to lekeplasser på egnet sted. Styret får i oppgave å finne egnet type trampoline og sted for disse, samt sørge for at de blir montert innen utløpet av sommeren 2025. Generalforsamlingen vedtar basert på dette å innføre et generelt forbud mot private trampoliner i borettslaget. Forbudet trer i kraft fra og med 15. april 2025, og andelseiere som har trampoliner i borettslaget pålegges å fjerne disse innen forbudet trer i kraft. Generalforsamlingen ser på vedtaket som et positivt tiltak som vil medføre økt bolyst, en bedring i forhold til HMS og forskjønning av borettslaget.

Saken ble enstemmig vedtatt

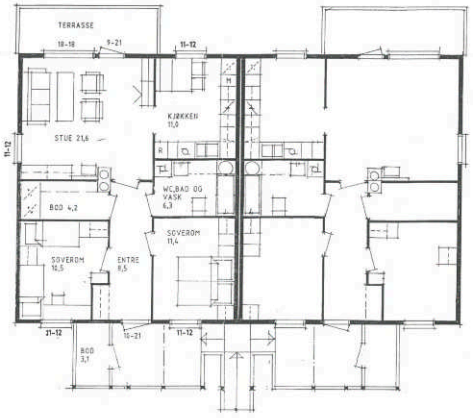
Protokoll for Breverud Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bård Bredal-Olsen (sign.)	21.03.2025
Sekretær	Knut Uglebakken (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Jeanette Kjølås (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Bård Bredal-Olsen (sign.)	21.03.2025



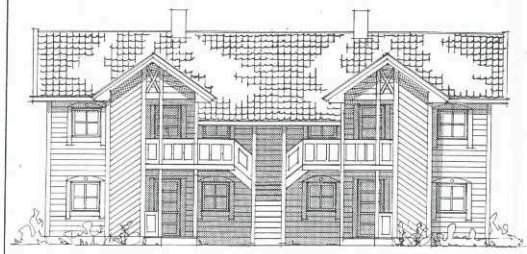
PLAN 1 ETASJE
LIVSLØPSTANDAR



PLAN 2 ETASJE

0 7 JUNI 1994

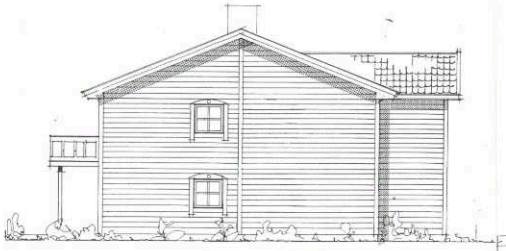
REV.	SIGN.	REV. MÅLKJEDE OG FELTNR.	020594
		REV. GJELDER	DATO
BEBYGD AREAL		FINNMARK MUR OG PUSS ARONNES 9500 ALTA	DATO 140393
BRUTTO AREAL	88,3		TEGNET HH
BRUKS AREAL	80,1	BYGGHERRE ALTA BOLIGBYGGELAG 9500 ALTA	SAKS NR.
BEREGNET AREAL	78,9	ADRESSE BREVERUDMYRA FELT C,D,E,H,I OG J	KOMMUNE ALTA
			TEGNING PLANER
			ARK NR. 24A-45
			TEGN NR. 265-93
			TYPE SPESIAL
			MÅL 1:100



FASADE ØST



FASADE VEST



FASADE SYD OG NORD

0 7 JUNI 1994

REV.	SIGN.	REV. FELTNR.	020594
		REV. GJELDER	DATO
BEBYGD AREAL		FINNMARK MUR OG PUSS ARONES 9500 ALTA	DATO 140393
BRUTTO AREAL			TEGNET HH
BRUKS AREAL		BYGGHERRE ALTA BOLIGBYGGELAG 9500 ALTA	SAKS NR. 265-93
BEREGNET AREAL		ADRESSE BREVERUDMYRA FELT C,D,E,H,I OG J	KOMMUNE ALTA
			TEGNING FASADER
			ARK NR. 24A-45
			TEGN NR.
			TYPE SPESIAL
			MÅL 1:100

Alta kommune

BYGNINGSSJEFEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Byggherre	Anmelder
Breverud Borettslag v/ H. Falk	Breverud Borettslag v/ H. Falk
Boks 31	Boks 31
9501 Alta	9500 Alta

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR

Eiendom / byggested	Hnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Seksjonsnr.
Breverudmyra		27			

DERES SØKNAD	Dato	Arbeidets art	Byggets art
	25.05.94	NYBYGG	REKKEHUS

Vedtak av bygningssjefen	Dato	Jnr.
	01.06.94	0677-94

OPPLYSNINGER

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for [X] hele bygget [ ] følgende del av bygget

Ferdigattest må begjæres når nedenforstående arbeid er utført

Midlertidig brukstillatelse for alle husene på Bnr. 1194, 1195, 1196 og 1197

Følgende arbeider gjenstår på alle boligene

-Utenomhusarbeide med fall fra mur
-Bygging av platt ved inngang
-Fullføre beising og montering av nedløp fra takrenner
-Montering av husnummerskilt og stativ for montering av postkasser
-Fullføre opparbeidelse av parkeringsplassene

-Bygging av rekkverk på terrasser på husene beliggende på Bnr. 1197
-Montering av list over grunnmurspapp på husene beliggende på Bnr. 1197
-Bygging av uteboder for husene beliggende på Bnr. 1197

Vedlegg kart over Breverudmyra med påtegnet Gnr. og Bnr.

Dette arbeidet må være fullført innen :

KLAGE Dette vedtaket kan påklages i hht. pbl. § 15 og fvl. § 27. Se vedlegg.

Alta	Dato	Sign.
	09.05.95	BYGNINGSSJEF Karl R. Olsen

KOPI SENDT		Navn	Adresse	
	Ansvarshavende	Bjørn A. Johansen	Skogsnelleveien 6	9500 Alta
	Andre			

SAKSBEHANDLER Roar Kristiansen

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 80 i BREVERUD BORETTSLAG (964243034), Alta kommune

Norkart
Utskriftsdato: 18.03.2026 10:53

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Breverudmyra 95	H0201	27/1196	80	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AAS BENEDICTE 210794*****	Eiendomsrett 1/1	BREVERUDMYRA 95 9513	Bosatt

Vegadresse: Breverudmyra 95 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	9513 ALTA	Kirkesogn	11050101 Alta
Grunnkrets	606 Bossekop	Tettsted	8542 Alta
Valgkrets	1 Bossekop		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	14537112		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	09.05.1995

2: Bygning 14537112: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 09.05.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	320
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	320
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.06.1994	14.07.1994
Igangsettingstillatelse	03.06.1994	14.07.1994
Tatt i bruk	09.05.1995	13.06.1995

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	160	0	160	0	0	0
H01	2	160	0	160	0	0	0

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 80 i BREVERUD BORETTSLAG (964243034), Alta kommune

Norkart
Utskriftsdato: 18.03.2026 10:53

Borettslag

Navn	BREVERUD BORETTSLAG	Org.nr	964243034
Adresse	c/o Bonord Kongleveien 71, 9510 ALTA	Ant. andeler	12

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	27/1435	11675.6	
Grunneiendom	27/1187	1969.3	
Grunneiendom	27/1188	1219	
Grunneiendom	27/1156	878.6	
Grunneiendom	27/1186	961.2	
Grunneiendom	27/1194	1112.6	
Grunneiendom	27/1195	821.1	
Grunneiendom	27/1196	1765.4	
Grunneiendom	27/1197	1966.8	
Grunneiendom	27/1155	3237.8	
Grunneiendom	27/1157	1663	

Grunnkart

Alta kommune

Eiendom: 27/1196
Adresse: Breverudmyra 95
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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.

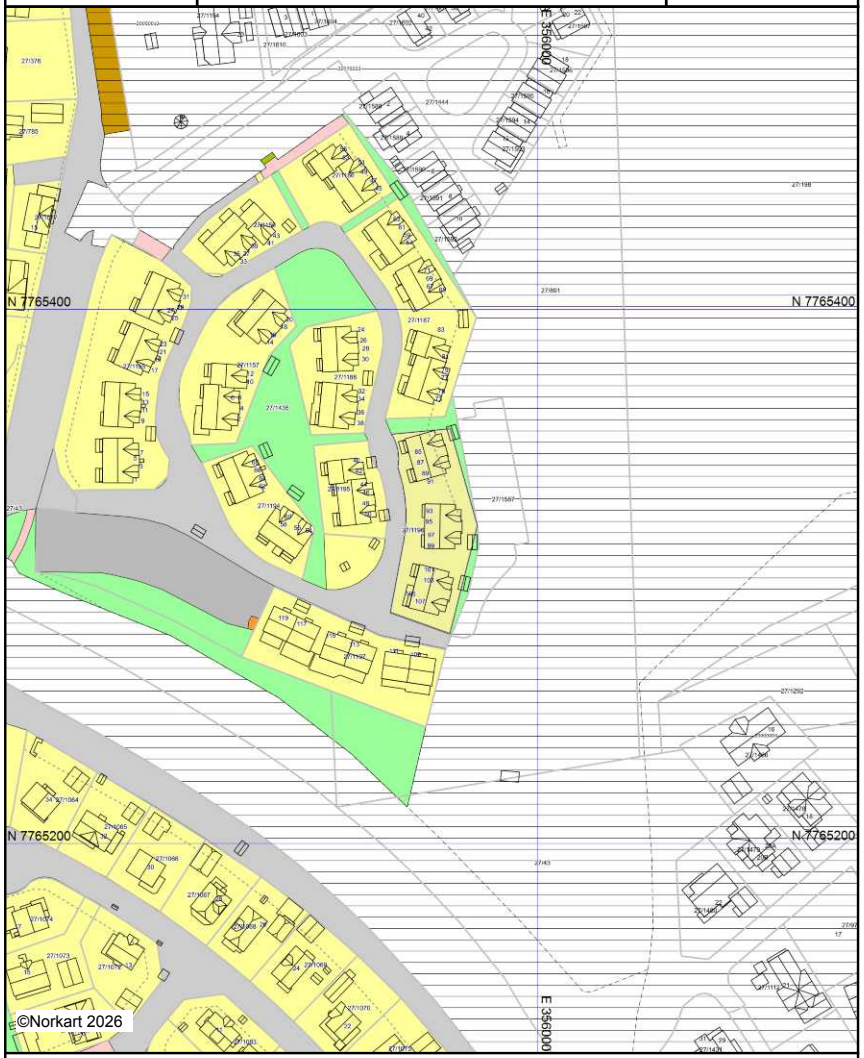
Alta kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/1196
Adresse: Breverudmyra 95
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-35



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

Alta kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 27/1196
Adresse: Breverudmyra 95
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

BREVERUDMYRA 95

Nabolaget Bossekop/Gakori øst/Thomasbakken - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Bossekop	Totalt 8 ulike linjer	8 min 0.7 km
Alta lufthavn		13 min

SKOLER

Gakori skole (1-7 kl.)	9 min
277 elever, 25 klasser	0.8 km
Bossekop skole (1-7 kl.)	13 min
175 elever, 17 klasser	1.1 km
Alta ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
438 elever, 35 klasser	4.5 km
Sandfallet ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
262 elever, 22 klasser	5.3 km
Alta videregående skole/Álttà joatkkas...	9 min
900 elever	5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Community by Shell Recharge Altav...	9 min
Alta, Norway	11 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 79/100

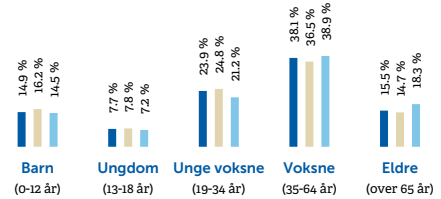
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Høflige 60/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bossekop/Gakori øst/Thoma...	3 227	1 475
Alta	16 890	7 835
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tornerose barnehage (1-5 år)	3 min
40 barn	0.3 km
Breverud barnehage (0-5 år)	6 min
54 barn	0.5 km
Bossekop barnehage (1-5 år)	7 min
34 barn	0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Bossekop	8 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.7 km
Coop Extra Bossekop	10 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

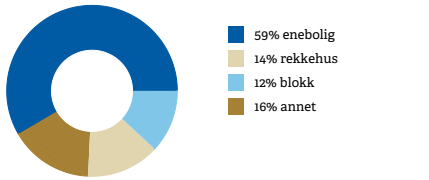
GATEPARKERING

Lett 83/100

SPORT

Breverud ballbane	5 min
Fotball, sandhåndball, sandvolleyball	0.4 km
Bul - hallen idrettshall	6 min
Aktivitetshall	0.5 km
Spenst Alta, avd. Breverud	6 min
Feel24 Bossekop	9 min

BOLIGMASSE



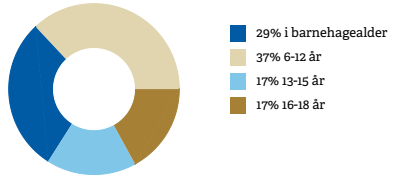
«Nærhet til fjære og fjell på samme tid som det er sentrumsnært.»

Sitat fra en lokalkjent

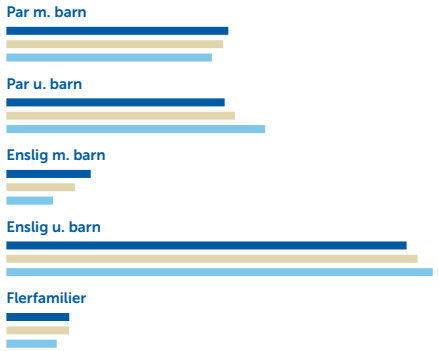
VARER/TJENESTER

Parksenteret	7 min
Boots apotek Alta	11 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

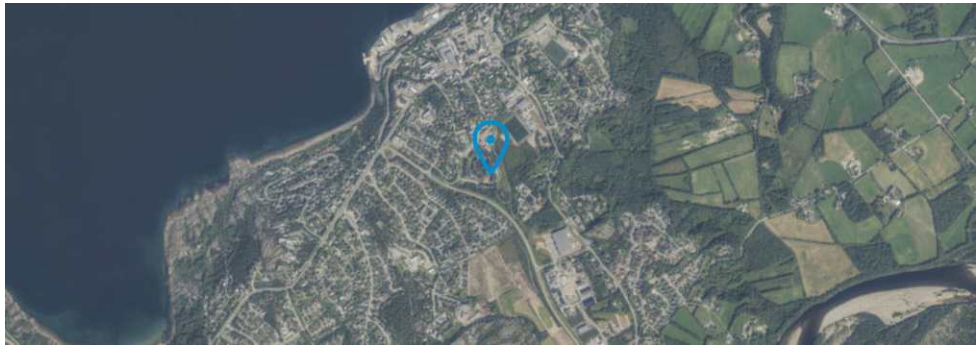


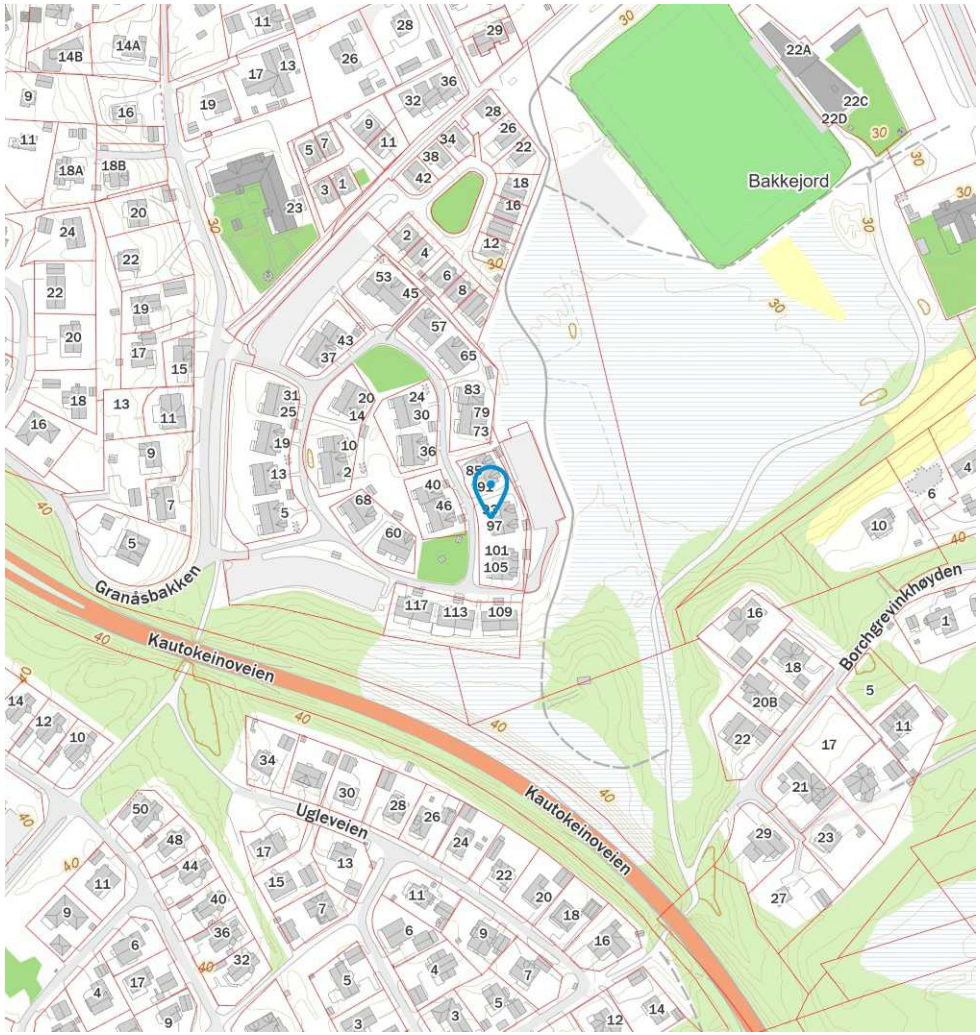
SIVILSTAND

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 5260021 / Sara Berg, tlf. 414 28 328
Breverudmyra 95, 9513 Alta.
Andelsnr. 80 i BREVERUD BORETTSLAG, org.nr. 964243034, Alta kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 5260021
Salgsoppgaven er sist oppdatert 31.03.2026

Sara Berg
Eiendomsmegler

414 28 328
sara.berg@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Alta
Løkkeveien 115, 9510 Alta

eiendomsmegler1.no