

Velkommen til

Hålogalandsgata 101 C, 8008 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hålogalandsgata 101 C
8008 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 020 000,-	**BRA/BRA-i**	126 / 126 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	4 021 090,-	**Boligtype**	Rekkehus
Andel fellesgjeld	kr	763 454,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 784 544,-	**Byggeår**	1953
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 300,-		

Energimerke 

Hålogalandsgata 101 C - Pent og velholdt rekkehus med en sentral plassering i Bodø. Boligen ligger tilbaketrukket fra Hålogalandsgata og har blant annet svært gode solforhold. Borettslaget har gjort større oppgraderinger der blant annet vinduer er skiftet, kledning, drenering og nytt tak. Boligen er også bygd på stuedelen, slik at man har balkong både i andre etasje og i første etasje.
Eiendommen inneholder 3 soverom, bad, kjøkken, stor stue og svært godt med lagringsplass i kjeller, samt i utvendig bod.
Høydepunkter:
- Gode sol og lysforhold.
- Stor og pen stue, med adkomst til veranda og plen.
- Godt med lagringsplass i kjeller, samt utvendig bod.
- Parkering.
- Velholdt borettslag med ny drenering, tak, kledning og vinduer.
- Utvidet stue.

Velkommen på visning!

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!



Jakob Gosvig Johansen
Eiendomsmegler

+47 993 82 100
jakob.johansen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hålogalandsgata 101 C, 8008 Bodø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 55 i Østbyen Borettslag, org.nr. 951064912, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 783 454,-
Prisantydning	kr	4 020 000,-
Andel fellesgjeld	kr	763 454,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 784 544,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 791 044,-

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

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss 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 8 300,- pr. mnd.
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.

Boligselskapet har fiberaksess via Signal. Abonnement for internett og tv må tegnes og betales selv av eier.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 75 259 196.99,- pr 05-09-2025

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Lånenummer: 12132208792, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.09.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 121
Saldo per 05.09.2025: 10 872 309
Andel av saldo: 111 225
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2055)
Flytende rente

Lånenummer: 12135113652, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.09.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 129
Saldo per 05.09.2025: 4 427 040
Andel av saldo: 44 845
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2057)
Flytende rente

Lånenummer: 12135988543, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.09.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 130

Saldo per 05.09.2025: 4 459 848
Andel av saldo: 45 178
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2057)
Flytende rente

Lånenummer: 16369898438, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.09.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 05.09.2025: 55 500 000
Andel av saldo: 562 207
Neste termin/avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2055)
Flytende rente

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 2024 viser et overskudd på kr. 380.286,-
Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 1.019.876,-

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 AS

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
NOBL, Torvgata 2, 8006 Bodø.
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: 126 m²
BRA totalt: 126 m²
TBA: 28 m²
ALH: 2.00 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
3
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.

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Parkering på borettslagets tomt.

Lading av el-bil/hybrid:
Det er klargjort for el-billader, men lader følger ikke med. Lader og kobling må kjøper selv påkoste.

Borettslagets eiendom
Gnr. 138, Bnr. 1565, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 29 398 m². Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og gjerder mot vegg. Tomten er tilnærmet plant opparbeidet.

Byggeår
1953 ifølge Bodø kommune.

Innhold
Kjeller/
BRA-i 36m²: Boder

1. etasje
BRA-i 52m²: Kjøkken, stue, gang

2. etasje
BRA-i 38m²: Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad.

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.

Standard

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt og i god stand for alder. Det er gjort større oppgraderinger de senere år, både utvendig og innvendig. Enkelte bygningsdeler har imidlertid passert forventet levetid, slik at videre vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Kjøkken:
Kjøkkenet er modernisert og fremstår med normal bruksslitasje. Det er ikke registrert lekkasjesikring ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, noe som er påkrevd etter dagens krav.

Bad:
Badet på loft har eldre løsninger. Membran og sluk har passert forventet levetid. Det er treverk i våtsone (lister) som er utsatt for vannsøl, og innebygget sisterne mangler lekkasjesikring. Tiltak må påregnes over tid.

Innvendige overflater:
Boligen har laminat, fliser, malte plater og panel. Normal bruksslitasje i forhold til alder.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger består av kobber og rør-i-rør, men deler av anlegget er eldre kobberrør fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast og eldre støpejern. Deler er skiftet, men det gjenstår rør fra byggeår. Mer enn halvparten av levetiden er passert.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Løsningen er i tråd med byggeår, men kan ikke sammenlignes med dagens balanserte system.

Varmtvannstank:
200 liters bereder fra 2014, plassert i bod med avløp til sluk. Normal alder, men nærmer seg anbefalt utskiftingstid.

Elektrisk anlegg:
El-anlegg med automatsikringer, nyere tilpasninger og samsvarserklæring foreligger. Det er lagt opp elbil-lader. Ingen funn som tilsier behov for utvidet elkontroll.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og godkjent slukkeutstyr. Ingen avvik registrert.

Oppsummering av avvik

TG2 - Utvendig:

Ingen registrerte avvik.

TG2 - Innvendig:

Høydeforskjell i gulv (15-30 mm).

Fuktindikasjoner i kjellergulv/mur.

Innvendige trapper: åpninger og høyder tilfredsstiller ikke dagens krav, samt manglende håndløper.

Bad: treverk i våtsone.

Bad: membran og sluk har passert forventet levetid.

Bad: innebygget sisterne uten lekkasjesikring.

Kjøkken: mangler lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Vannledninger: passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Avløpsrør: passert mer enn halvparten av forventet levetid.

TG3 - Utvendig:

Ingen registrerte avvik.

TG3 - Innvendig:

Ingen registrerte avvik.

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:
Punkt 4: Det har vært lekkasje fra veranda i 2. etg. over stue. Dette ble utbedret av Byggmester Fritzøe AS i forbindelse med totalrehabilitering av hele bygningen (alle 6 boliger i rekken) i 2020. Ingen problemer etter dette

Punkt 5: Tak er skiftet i 2018, utført av Byggmester Fritzøe AS via Østbyen Borettslag.

Punkt 11: Ny drenering og grunnmursisolasjon utført i 2018 av Nordanlegg AS via Østbyen Borettslag. Gjelder hele bygget.

Punkt 15: Nytt hovedvanninntak i kjeller for alle boenheter i 2018, utført av Nordanlegg AS.

Punkt 23: Flere oppgraderinger av det elektriske anlegget er utført av faglærte, bl.a.:

Nye kurser og oppgraderinger av stikkontakter (2012-2015).

Elbil-lader installert i 2014.

Kjøkkenet elektrisk rehabilitert i 2016.

Nytt elektrisk i stue etter vannlekkasje i 2020.

Oppgraderinger i 2025 med ny kurs til varmtvannsbereder, lys i yttergang og automatisk lys i kjeller.

Retting av avvik etter el-tilsyn i 2025.

Punkt 26: Tilbygg på stue er oppført av tidligere eiere, men ukjent om det er godkjent av kommunen.

Punkt 36: Generalforsamlingen har godkjent låneopptak for brannsikring i borettslaget.

Punkt 37: Garasje med tegn til tidligere vannlekkasje i tak (sørside). Dette ble utbedret av eier i 2022, og det har ikke vært problemer siden.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at selger har hatt en el-kontroll, der det er noen avvik som kjøper må ta stilling til:
- Mangler på innfelt belysning må utbedres, kr. 4.500,-
- Utførelsen av elektrisk oppvarming må utbedres, kr. 1.800,-
- Utførelsen av utstyr tilhørende elektrisk oppvarming må
utbedres. kr. 1.200,-
Se vedlagte rapport fra Haneseth for utdypende informasjon om de nevnte punktene.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, kjellervegger av
betong/mur. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med
stående kledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med decra
eller lignende. Rekkehus med 4 boenheter med 2 etasjer + kjeller.

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
Eiendommen ligger fint til i en veletablert del av Østbyen. Området med variert bebyggelse bestående av eneboliger, rekkehus og mindre boligblokker/leilighetskompleks. Det er gangavstand til blant annet Østbyen skole, flere dagligvarebutikker, Nordlandssykehuset

og Rensåsparken. Nærmeste busstopp ligger like ved boligen.

Uavhengig om du skal til Bodø sentrum eller Stormyra bor du praktisk talt midt i mellom så begge deler er ikke mer enn ca 2 km unna. Her bor du altså svært sentralt samtidig som området regnes for å være stille og rolig.

Adkomst
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
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1953, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder
- Stuen er utvidet.
- Åpning mellom kjøkken og stue er tettet igjen. . Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Oppvarming
Varmekabler på bad og vedovn 1.etg. For øvrig elektrisk via panelovner.

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
F og oransje.

Internett- og tv-leverandør
Boligselskapet har fiberaksess via Signal. Abonnement for internett og tv må tegnes og betales selv av eier.

Adgang til utleie
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 ligger i et område regulert til boligformål i henhold til 2022-2034. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 026 184,- for 2024

Andel felles formue
kr 20 121,- iflg. forretningsfører/regnskap

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
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 eindommen. 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
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.

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

Eier
Lena Andreassen og Rolf Thore Mentzoni

Heftelser og servitutter
Skjønn
Dagboknr.: 103446
Dato: 04.12.1962
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 100027
Dato: 04.01.1977
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 2576
Dato: 06.03.2003
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Rettighetshaver Bodø Energi AS
Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
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
Det gjøres oppmerksom på at boden som er satt opp på borettslagets tomt av nåværende eier, vil også kjøper ha vedlikeholdsplikten for, altså at borettslaget har ingen ansvar for denne.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (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.

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 Kristoffer Mikalsen i Mikalsen Takst AS den 29-08-2025.

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 29.08.2025
Selgers egenerklæring, datert 18.08.2025
Energiattest
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024 og 2025
Protokoll fra årsmøte 2024 og 2025
Bygningstegninger, datert i 1953
Matrikkelrapport, datert 05.09.2025
Grunnkart
Kommuneplan
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
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
Jakob Gosvig Johansen
Eiendomsmegler
Telefon: 993 82 100
E-post: jakob.johansen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø





Flott og innbydende rekkehus med sentral plassering i Bodø!









Plantegning



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.



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

Rolf Thore Mentzoni

Lena Andreassen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2010
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hålogalandsgata 101C
8008 BODØ

1804-138/1565/0/0

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?

• **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?

• **Ja**

Lekasje fra veranda i 2.etasje over stue.
Dette ble utbedret av Byggmester Fritzøe AS i forbindelse med totalrehabilitering av hele bygningen (alle 6 boliger i rekken) i 2020.
Ingen problemer etter dette.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Byggmester Fritzøe AS via Østbyen Borettslag
   Beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet ovenfor

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Byggmester Fritzøe via Østbyen Borettslag
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Nordanlegg AS via Østbyen Borettslag
   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering og grunnmursisolasjon.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Hele boligen**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Nordanlegg AS via Østbyen Borettslag
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt hovedvanninntak i kjeller for alle boenheter.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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**

18. 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**

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

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Firmanavn: Ovesen Elektriske
   Beskrivelse av arbeidet: Nye ledninger og stikkontakter på soverom. Ny kurs til stue.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Witzø
   Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter på store soverom og bryter til taklys. Tilleggsboks under sikringsskap med ny kurs soverom.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: El-bil lader, installasjon.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Brattøy Elektriske
   Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av kjøkken, alt elektrisk byttet ut.
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Bodin Elektriske
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk i ytre stue etter vannlekkasje.
6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Haneseth
   Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til varmtvannsbereder. Lys i yttergang Automatisk lyskilde i kjeller

7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Brattøy

   Beskrivelse av arbeidet: Retting av alle avvik etter el-tilsyn.

Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Tilbygg på stue, fra før vi ble eiere.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Ja**

Generalforsamlingen har godkjent låneopptak for brannsikring.
Informasjon finnes i protokoll.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Tegn til vannlekkasje fra tak i sør, lekkasjen har blitt forsøkt utbedret av eier og det har ikke vært tegn til lekkasje den siste tiden.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Eier selv

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. 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 feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hålogalandsgata 101 C , 8008 BODØ
BODØ kommune
gnr. 138, bnr. 1565
Andelsnummer 55

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 20.08.2025 **Rapportdato:** 29.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21395-1116 **Referansenummer:** QW7599

Autorisert foretak: MIKALSEN TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Mikalsen

Mikalsen Takst

F
ENERGIMERKE

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.

Mikalsen Takst AS

Mikalsen Takst er et uavhengig takstforetak. Firmaet har byggfaglig kompetanse med Byggmester som bakgrunn med flere års erfaring med oppføring av boliger samt rehabilitering.
Mesterbrev er lovregulert og krever minimum 6 års praktisk erfaring med analyse, reparasjon og bygging samt prosjektering av bolig.
Mesterbrevloven er en norsk lov som regulerer tildeling av mesterbrev til personer innen fag for håndverk og annen næring, for eksempel innen tømrerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

Videre utdannet til sertifisert takstmann hos BMTF og har leverer tilstandsrapporter, verditakster, forehåndstakster, skadetakster, byggesaker og andre tjenester innenfor taksering.

En BMTF-takstmann er til enhver tid forpliktet til å følge BMTF's etiske retningslinjer, og arbeider uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. For mer info www.bmtf.no

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen

Kristoffer Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
kristoffer.mik@gmail.com
901 32 368

Mikalsen Takst

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Hålogalandsgata 101 C , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1565
1804 BODØ

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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.

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Hålogalandsgata 101 C , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1565
1804 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, kjellervegger av betong/mur. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med stående kledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med decra eller lignende.
Rekkehus med 4 boenheter med 2 etasjer + kjeller.

Boligen fremstår i normalt god stand, det er gjort store oppgraderinger av bygningskropp i senere tid og innvendig moderniseirng. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.
For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

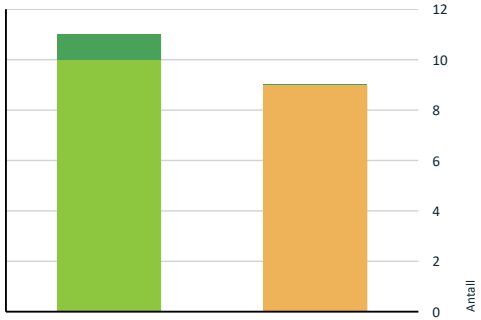
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

;egenfo

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er ved overflatesøk påvist noe forhøyde fuktverdier de nederste 20cm på mur, øvrige deler av mur er ved stikkprøver tørre med overflatesøk Fuktigheten som gir utslag kommer mest sansynlig fra betonggulv som er fra byggeår.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Grunnet skrå på taket er det treverk(lister) i dusjsonen som er utsatt for vannsøl, treverk er dårlig egnet til å oppholde seg i våtsoner.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Hålogalandsgata 101 C , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1565
1804 BODØ

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerke er basert på en forenklet vurdering basert på byggeår, byggemåte og oppvarmingskilder. Ved en utvidet energimerking kan det oppnås en annen karakter dersom det er utført helhetlige endringer på vinduer, fasader, taker og isolasjon.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Kjøkken skiftet
	Modernisering	Vegg mot kjøkken er kledd igjen og peis er etablert. Stue pusset opp og øvrige rom er modernisert med tiden.
	Modernisering	Fasader er skiftet og utbedret ca 2020. Tak,vegger, balkonger og drenering er tatt i perioden

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2020. Vinduer har utvendig alu belistning.

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

For å avdekke punkterte vinduer kan det være behov for spessielle lysforhold eller temperaturer for at dette skal være synlig. Det kan dermed være at vinduer har mindre punkteringer uten at dette ble påvist på befaringsdagen.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Visuell kontroll av utvendige dører viser normal funksjon uten vesentlige avvik. Dørene åpnes og lukkes som de skal.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong. Imp.bord som dekke og rekkverk av malt treverk. Imp. bord som dekke. Fra ca 2020.

Balkong med utgang på soverom loft, lav dør.
Dekke over sarnafil, rekkverk kledd med liggende kledning.
Sarnafil skiftet samtidig som utvendig fasade i 2020.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt tre/mdf panel

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Hålogalandsgata 101 C , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1565
1804 BODØ

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• 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. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er ved overflatesøk påvist noe forhøyde fuktverdier de nederste 20cm på mur, øvrige deler av mur er ved stikkpøver tørre med overflatesøk Fuktigheten som gir utslag kommer mest sansynlig fra betonggulv som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

For å unngå noe oppsug fra grunnen må det gjøres tiltak mot gulv, det er ikke store mengder fuktighet som transporteres.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Bad har ukjent alder

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnet skrå på taket er det treverk(lister) i dusjsonen som er utsatt for vannsøl, treverk er dårlig egnet til å oppholde seg i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det vil mest sannsynlig ikke være hensiktsmessig å etablere fuge eller annen løsning, skifte av listverk når det har tatt skade anses som den mest økonomiske løsningen.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm fra oppkant ved dør til sluk

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Mansjett er påst, ikke klemring

Membranen ligger skjult i konstruksjon en og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.

Alder er ukjent men minimum over 15 år

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Hålogalandsgata 101 C , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1565
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Hulltaking ikke utført da aktuelle områder grenser mot annen boligseksjon.
Tilgjengelige vegger i leiligheten vurdert å ikke være hensiktsmessig og kontrollere da vegger ikke er i våtsoner eller områder som erfaringsmessigst blir utsatt for fuktighet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i hvit slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Fliser montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant. Integrert komfyr,kjøleskap og plass for oppvaskmaskin.

Vedlikehold av hengsler/fronter over tid må påregnes som normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og delvis rør i rør.
Inntakskabel ser ut til å være nyere samt større deler av kobbernett er isolert og skiftet ut.
Det er påvist noen eldre kobberrør i kjeller og opp mot bad.

Ledningsnettet er delvis som fra byggeår, ikke påvist skader eller andre behov for umiddelbare tiltak.
Grunnet alder kan det ikke gis noen garantier for gjenværende brukstid og utskiftning over tiden bør påregnes.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- 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

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Deler av avløp i forbindelse med kjøkken er skiftet. Det gjenstår fremdeles deler av avløpsrør som mest sansynlig er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Naturlig ventilasjon med avtrekk var norm fra byggeår.

Tilstandsrapport

Kan følgelig ikke sammenlignes med dagens løsninger med balansert ventilasjonsanlegg som gir bedre utskiftning av luft.

TG 1 Varmtvannstank

200l Bereder lokalisert på bod med utløp til sluk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.
Skjult og åpent el-anlegg.
Det er lagt opp til el-bil lader ved parkeringen til andelen.
Samsvarserklæring ligger i boligmappa.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).





TG 0 Branntekniske forhold

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Hålogalandsgata 101 C , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1565
1804 BODØ

Tilstandsrapport

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

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

Det er påvist slukkeutstyr og brannvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

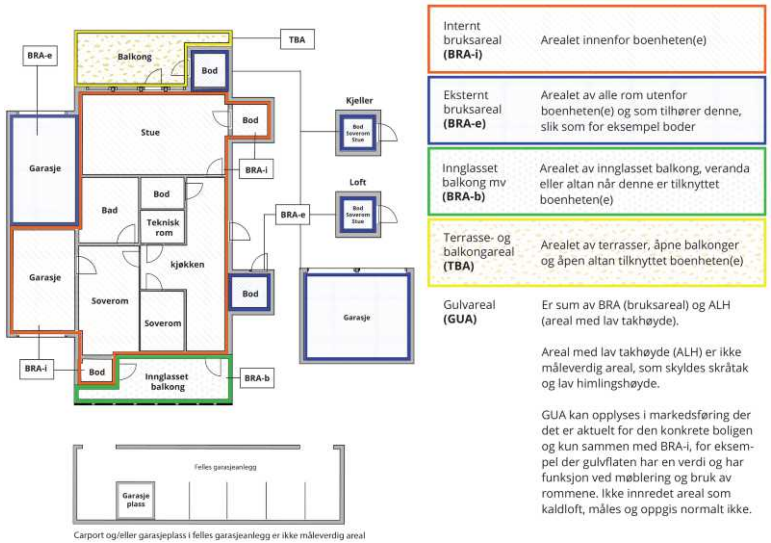
Hva er måleverdig areal?

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 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

Hålogalandsgata 101 C , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1565
1804 BODØ

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	38			38	14		38
Etasje	52			52	14		52
Kjeller	36			36		2	38
SUM	**126**				**28**	**2**	**128**
SUM BRA	**126**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Etasje	Kjøkken, stue, gang		
Kjeller	Bod, bod 2		

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.
Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.
P/S-Rom er medtatt for markedsstatestikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023.
Eier har opplyst at hele kjeller tilhører andelen, det utgjør 18m²
Loft har et gulvareal på ca 18m²

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.
Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1, 90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter.
Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Vegger kjeller er tydelig ikke etter dagens krav, dette skal utbedres av borettslaget ifølge eier.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er gjort arbeider med det elektrisk og røranlegget til kjøkken. Overflater er fornyet i store deler av boligen.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		11		11	

SUM		**11**
SUM BRA	**11**	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	88	36
Bod	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør
	Rolf Thore Mentzoni	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	1565		0	9759 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hålogalandsgata 101 C

Hjemmelshaver
Østbyen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØSTBYEN BORETTSLAG	951064912			Andreassen Lena, Mentzoni Rolf Thore

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
55

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom beliggende i Østbyen. Området består av blandetbebyggelse - flermannsboliger, delt boliger blokker. Området har tett bebyggelse,både nyere og eldre. God tilknytning til nærområdet med kort vei til skoler, barnehage og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og gjerder mot vegg.
Tomten er tilnærmet plant opparbeidet.

Oppvarming

Varmekabler på bad og vedovn 1.etg. For øvrig elektrisk via panelovner.

Bygninger på eiendommen

Bod

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utvendig bod oppført over trebjelkelag, uisolert bindingsverk kledd med liggende kledning. Pulttak med papptekking.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	
2	22.09.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.



'Internkontroll'

Elektro - NEK 405-2-3 Avhending

Rolf Thore Mentzoni
Bolig Rolf Thore Mentzoni
Hålogalandsgata 101C, 8008 BODØ

Utført: 02.04.2025

Kontrollør: HB - Jonas Holmstrøm (Tlf: 46805815 E-post: jonas.holmstrom@haneseth.no)
Kontrollnummer: 2504

HANESETH GRUPPEN

Avklaringspunkter avhending

Rolf Thore Mentzoni
Bolig Rolf Thore Mentzoni
Hele anlegget, Elektrisk installasjon

8.5.1 Avklaringspunkter for bruk ved dialog med huseier

Når ble det elektriske anlegget installert? (Angi årstall i rapporten.):	Bolig fra 1955 Kurser fra 1990 Kjøkken med tilhørende kurser fra 2015 Elbil med tilhørende kurs fra 2015 ny kurs og kabel til VVB 2025
Er det blitt utført endringer eller utvidelser på det elektriske anlegget?:	elbil 2015 av elektro Kjøkken 2015 av Brattøy kurs gang og sov til høyre mot 101b i 2 etg av ovesen sov ved bad og ekstra skap av witsø ny kurs og kabel til VVB 2025
Er alle elektriske anlegg i boligen utført av registrert elvirksomhet? (Avsjekk mot DSBs elvirksomhetsregister.):	nei
Hvem har utført arbeid på det elektriske anlegget? (Koblet stikkontakter, brytere, dimere, lagt varmekabel etc.):	Elektro Bodø Elektroinstallatør Witsø Ovesen elektriske Brattøy elektriske Haneseth Bodø
Er det utført arbeider på den elektriske installasjonen av ufaglærte i form av egeninnsats, vennetjeneste, dugnad eller lignende?:	Ja, eier informerer om at det er festet kabel og byttet stikkontakter på første soverom til høyre i 2 etg på egeninnsatas
Finnes det dokumentasjon for det elektriske anlegget? (Risikovurdering, Samsvarserklæring, verifikasjon, teknisk dokumentasjon etc.):	Ja elbil 2015 Elektro Bodø Kjøkken 2015 Brattøy kurs gang og sov til høyre mot 101b i 2 etg Ovesen sov ved bad og ekstra skap Witsø ny kurs og kabel til VVB 2025 av Haneseth Bodø
Foreligger det kontrollrapport fra tidligere? (Oppgi årstall og om det ble påpekt avvik. Etterspør dokumentasjon. Om det ikke foreligger anmerkes dette i rapporten. Kontrollrapport kan innebefatte, DLE rapport, NEK405, takstrapport eller lignende.):	Nei
Er det problemer med det elektriske anlegget som for eksempel at sikringer løser ut? (Angi i tilstandsrapport om dette forkommer sjelden eller ofte.):	Nei
Er det feil henvisning på kursfortegnelse?:	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?:	Brann hos nabo i 101A - ny tilførsel til alle 3 i 101

Opplysninger avhending

Rolf Thore Mentzoni
Bolig Rolf Thore Mentzoni
Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Oppdragsgiver

Navn:	Rolf Thore Mentzoni
Adresse:	Hålogalandsgata 101C
Postnr/sted:	8008/BODØ
Kontaktperson:	Rolf Thore Mentzoni

Kontrollforetak

Navn:	Haneseth Bodø AS
Adresse:	Teminalveien 10
Postnr/sted:	8006/Bodø
Organisasjonsnr:	912 326 098
Sakkyndig kontrollør:	Jonas Holmstrøm/Thore Aalstad

Bygning

Eier:	Rolf Thore Mentzoni
Type bygning:	Rekkehus
Adresse:	Hålogalandsgata 101C
Postnr/sted:	8008/BODØ
Oppdragsbeskrivelse (kontrollørens mandat):	Rolf Thore Mentzoni
Entydig beskrivelse av oppdraget:	Avhending bolig kontroll ved salg av bolig
Referansenivå (forskrift/standard):	Rødboka NEK 400:2010 NEK 400:2014 NEK 400:2022
Analysenivå:	2

Sammendrag/oppsummering

Hvordan er oppdraget gjennomført?:	Kontrollert et representativt utvalg av den elektriske installasjonen i boligen. Dette omfatter demontering av kapslinger, kontroll av downlight, åpning av skulte installasjoner(stikkontakter, lysbrytere, termostater etc.), kartlegging av skjult varme etc.
Beskrivelse av tilstand:	Dokumentasjon TG2 Jording TG2 Inntak TG2 Fordelinger TG2/TG3 Materiell og utstyr TG2/TG3 Kabler og ledninger herunder også skjult anlegg TG2/TG3 Belysning TG2/TG3 Elektrisk varme herunder også skjult varme TG2 ELbil ladeanlegg TG2 Kurs og kabel til VVB TG0

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 8460 **2 - Må utbedres**

Det er avdekket mangler på innfelt belysning.



Tiltak

Mangler på innfelt belysning må utbedres.

Lukkingsfrist	Prisoverslag
31.07.2025	kr 4 500,00

Kommentar

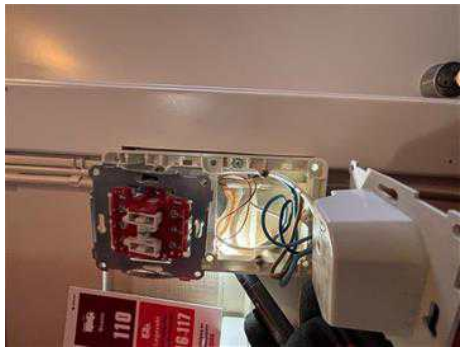
TG3. Spotter på bad er det ikke brukt varmebestandig kabel og mangler strekkavlastning. Må byttes spotter, kabel og dimmer

Avvik
Rolf Thore Mentzoni
Bolig Rolf Thore Mentzoni

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 8461 **2 - Må utbedres**

Utførelsen av elektrisk oppvarming er ikke ok.



Tiltak

Utførelsen av elektrisk oppvarming må utbedres.

Lukkingsfrist	Prisoverslag
31.07.2025	kr 1 800,00

Kommentar

TG2 Kald enden til Varmekabelen i yttergang ligger bak list ved foring til ytterdør. Må legges i kanal utenfor list

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 8462 **2 - Må utbedres**

Utførelsen av utstyr tilhørende elektrisk oppvarming er ikke ok.

Tiltak

Utførelsen av utstyr tilhørende elektrisk oppvarming må utbedres.

Lukkingsfrist

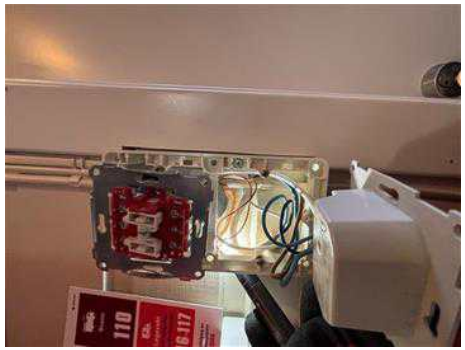
31.07.2025

Prisoverslag

kr 1 200,00

Kommentar

TG2 Bryterpanel i yttergang mangler bakplate og har for stor utsparing





Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 8454 **Utbedret 17.06.2025 HB - Sindre Østrem**

Jording og utjevning er ikke ok.

Tiltak

Jording og utjevning må utbedres.

Lukkingsfrist

31.07.2025

Kommentar

TG2 Jordklemmer på vannrør i kjeller er eiret





Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 8455 **Utbedret 17.06.2025 HB - Sindre Østrem**

Det er kabelinnføringer som ikke er forskriftsmessig.

Tiltak

Alle kabelinnføringer må gjøres forskriftsmessig.

Lukkingsfrist

31.07.2025

Kommentar

TG3 Flere innføringer i skap er ikke rettet







Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 8458 **Utbedret 17.06.2025 HB - Sindre Østrem**

Belysningen er ikke ok.

Lukkingsfrist

31.07.2025

Kommentar

TG2 Fastmontert lysarmatur er forsynet med ledning på støpsel





Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 8459 **Utbedret 17.06.2025 HB - Sindre Østrem**

Belysningen er ikke ok.





Lukkingsfrist

31.07.2025

Kommentar

TG2 Taklys i yttergang mangler kuppel

Avvik
Rolf Thore Mentzoni
Bolig Rolf Thore Mentzoni

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 8464 **Utbedret 17.06.2025 HB - Sindre Østrem**

Materiell og utstyr er ikke ok.

Tiltak

Materiell og utstyr må utbedres.

Lukkingsfrist

31.07.2025

Kommentar

TG2 Stikkontakt over kjøkkenbenk mangler utforingsringer mot brennbart materiale







Avvik

Rolf Thore Mentzoni
Bolig Rolf Thore Mentzoni

Hele anlegget, Elektrisk installasjon

Id: 8487 **Utbedret 17.06.2025 HB - Sindre Østrem**

Det er deksler som ikke er ok.



Tiltak

Deksler må utbedres.

Lukkingsfrist

31.07.2025

Kommentar

TG2 Samleskinne mangler endedeksel



Målinger

Rolf Thore Mentzoni
Bolig Rolf Thore Mentzoni

Kontroll: 2504 Elektro - NEK 405-2-3 Avhending

Areal	Id	Element	Type	Min	Max	Resultat	Enhet
Hele anlegget							
Elektrisk installasjon	153	Hele huset	Jordkontinuitet			0.02-0.31	Ohm
Elektrisk installasjon	152	Hele anlegget	Isolasjonsresistans			15	Mohm
Elektrisk installasjon	154	Stikkprøve på stikkontakt over kjøkken benk	Utløserstrøm			22	mA
Elektrisk installasjon	157	Stikkprøve på stikkontakt over kjøkken benk	Utløsertid			24	ms
Elektrisk installasjon	158	Stikkprøve på stikkontakt over kjøkken benk	Spenning			Berøringsspenning under 0,2v	Volt

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	Hålogalandsgata 101C	H0101	138/1565	93	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MENTZONI ROLF THORE 091269*****	Eiendomsrett 1/2	HÅLOGALANDSGATA 101C 8008 BODØ	Bosatt
ANDREASSEN LENA 261077*****	Eiendomsrett 1/2	HÅLOGALANDSGATA 101C 8008 BODØ	Bosatt

Vegadresse: Hålogalandsgata 101 C Adressetilleggsnavn:

Poststed	8008 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	307 Østbyen	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
18	215163		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	31.12.1953

18: Bygning 215163: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 31.12.1953

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	887
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	887
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.01.1953	23.06.2004
Igangsettingstillatelse	01.02.1953	23.06.2004
Tatt i bruk	31.12.1953	23.06.2004

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	81	0	81	0	0	0
H02	0	241	0	241	0	0	0
H01	6	330	0	330	0	0	0
K01	0	235	0	235	0	0	0

Borettslag

Navn	ØSTBYEN BORETTSLAG	Org.nr	951064912
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	22

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	138/1565	9759	
Grunneiendom	138/1564	3813.4	
Grunneiendom	138/1621	4369.8	
Grunneiendom	138/1990	264	
Grunneiendom	138/1989	867.2	
Grunneiendom	138/1497	10326.7	

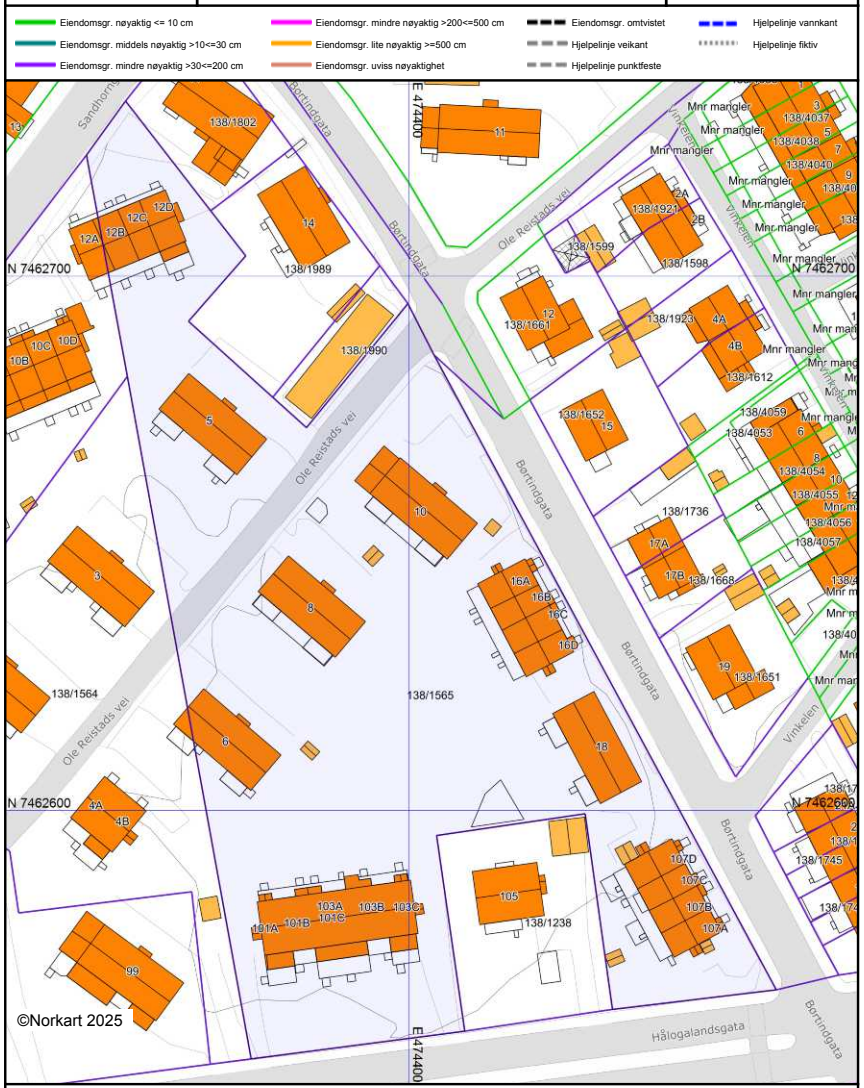
Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 138/1565
Adresse: Hålogalandsgata 101C
Dato: 05.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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.

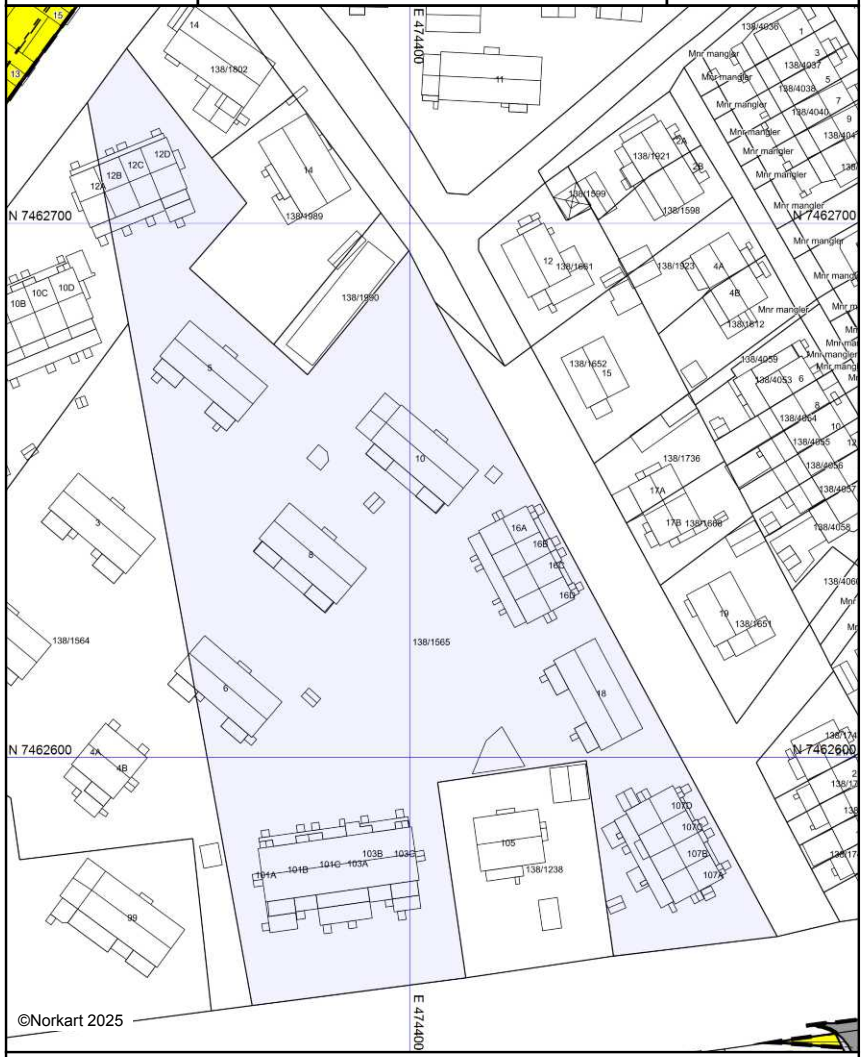
Bodø kommune

Reguleringsplankart

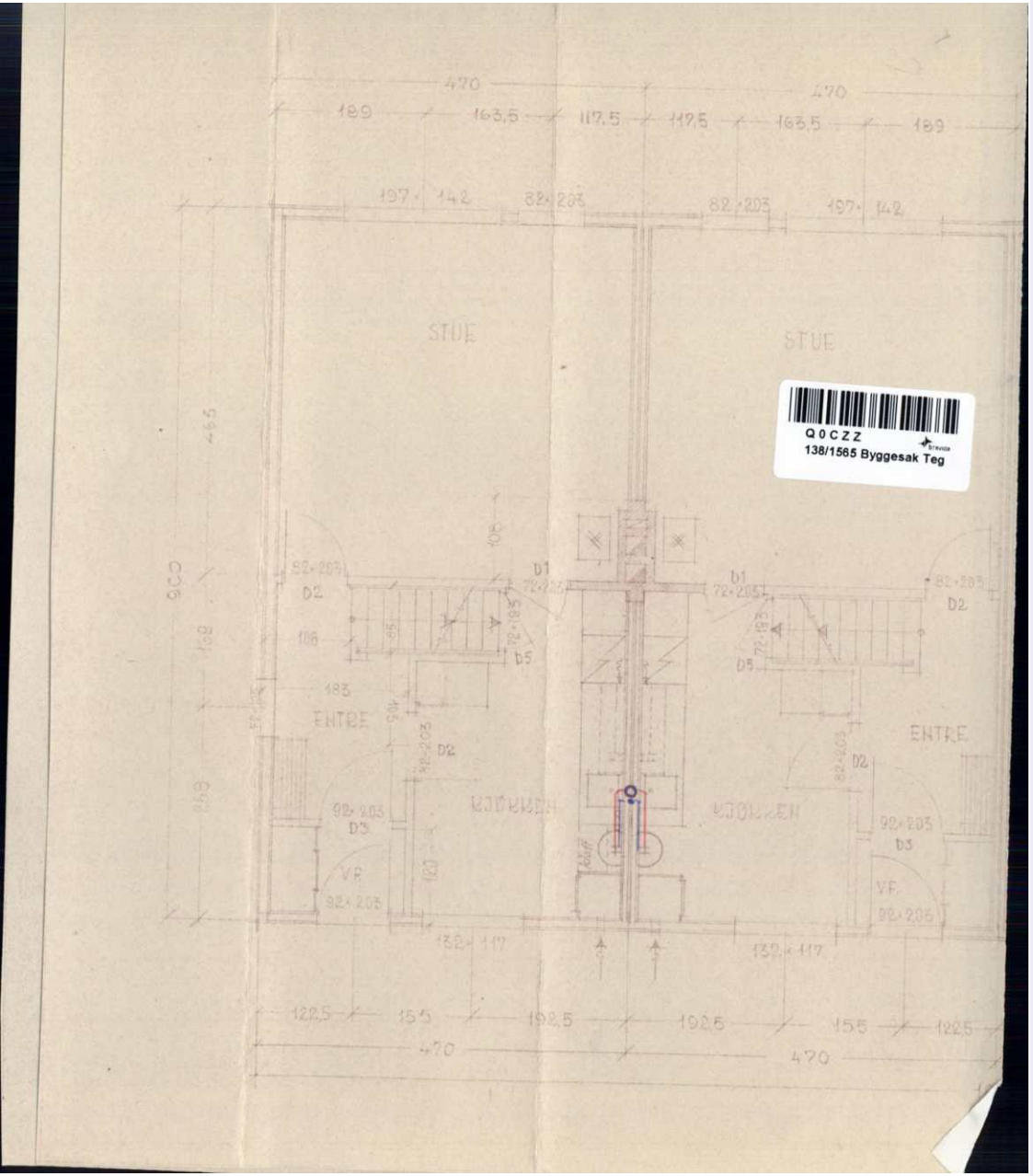
Eiendom: 138/1565
Adresse: Hålogalandsgata 101C
Dato: 05.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

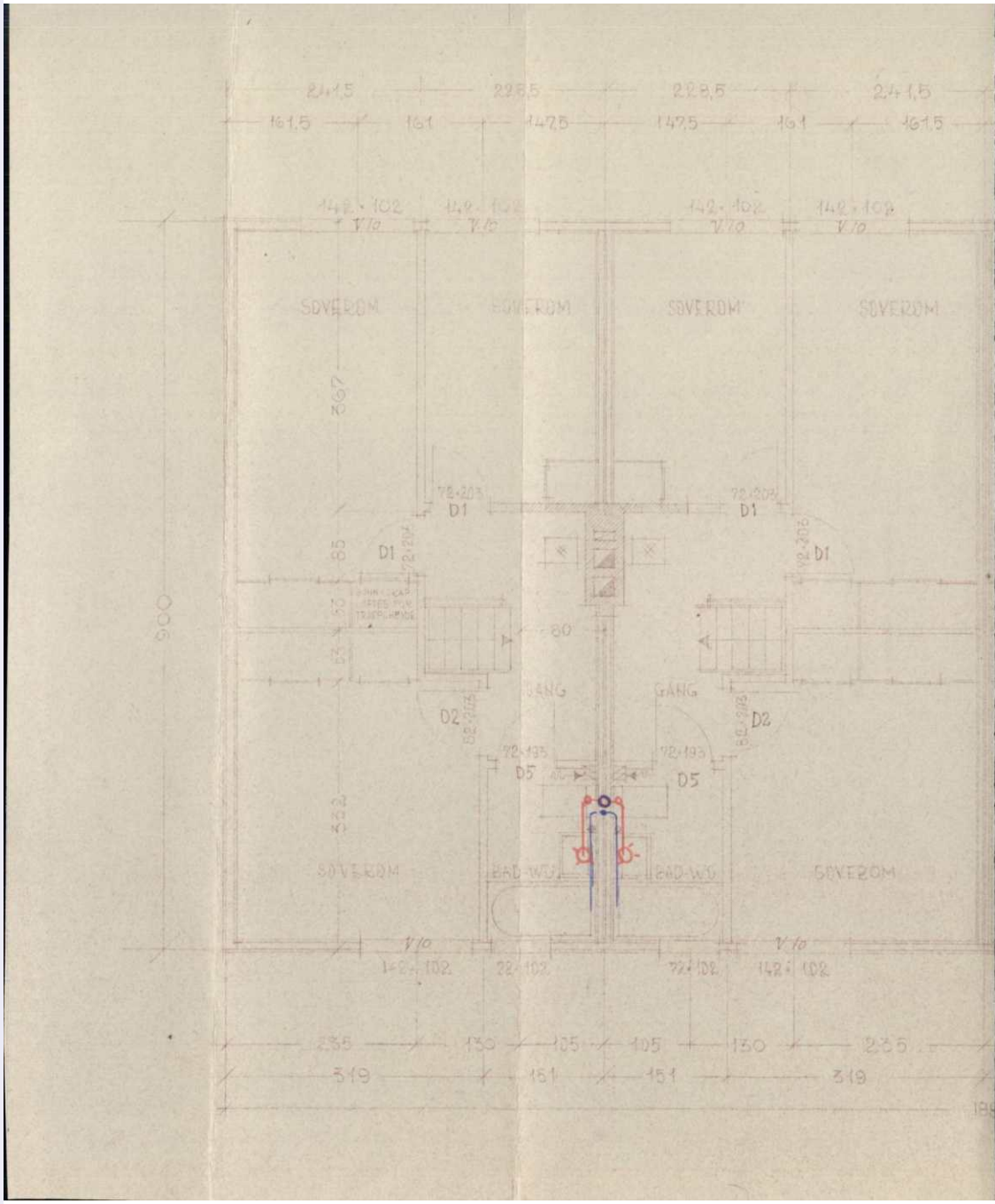
UTM-33

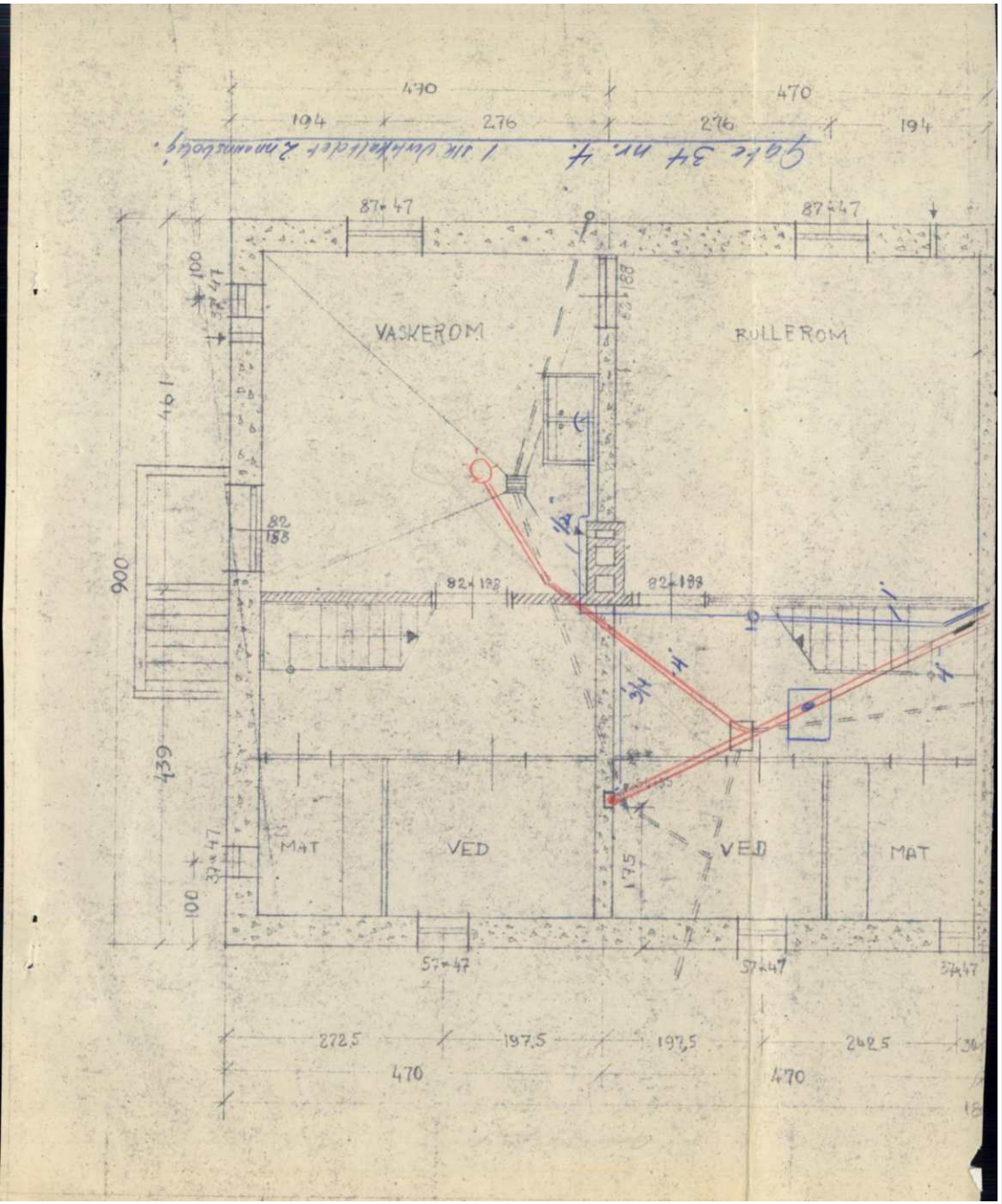


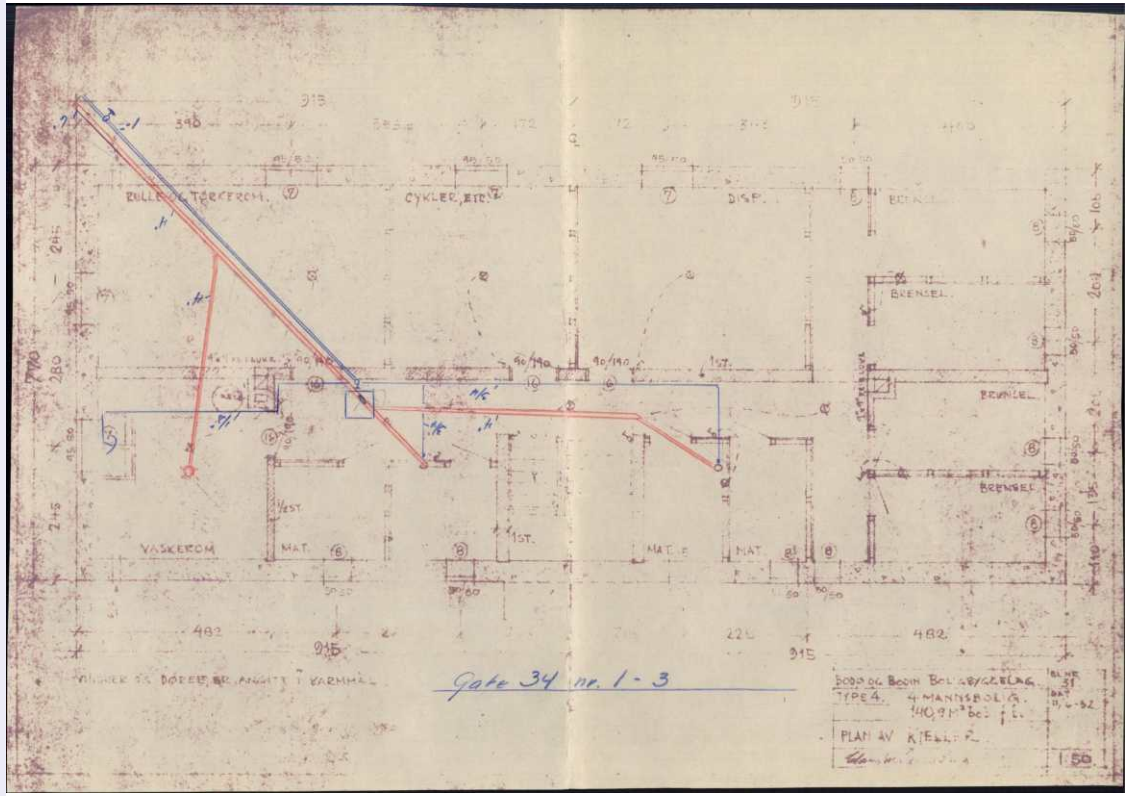
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

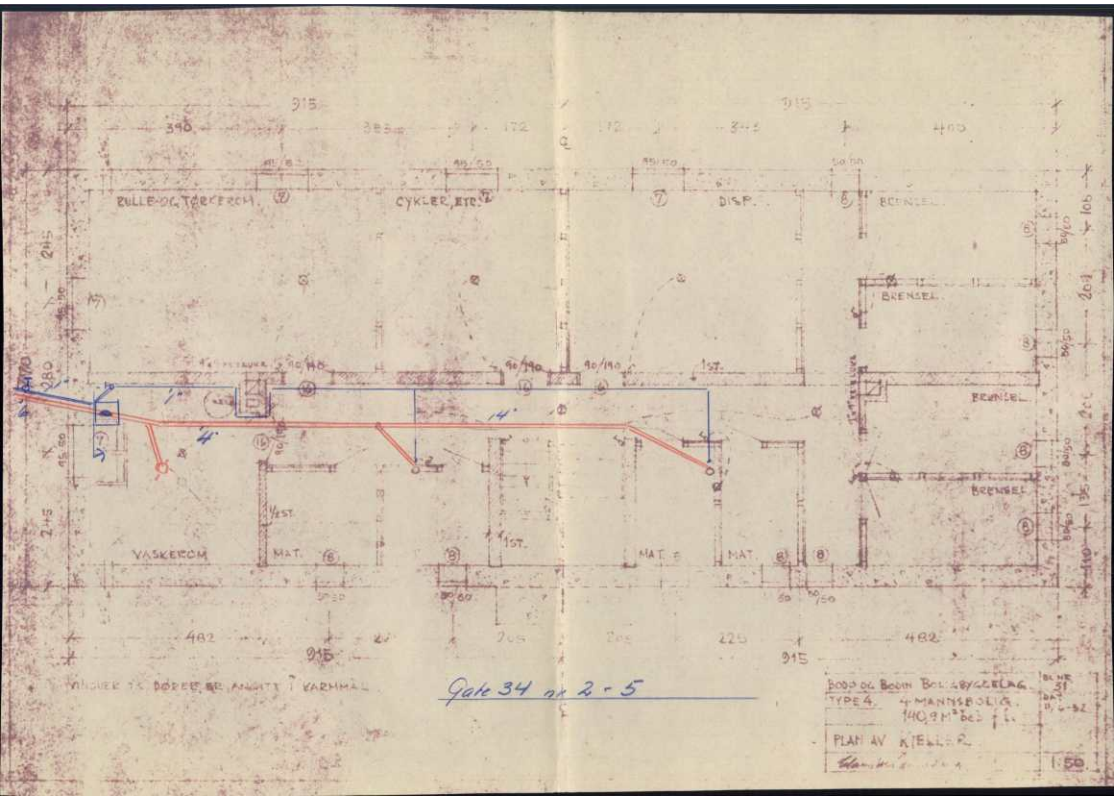


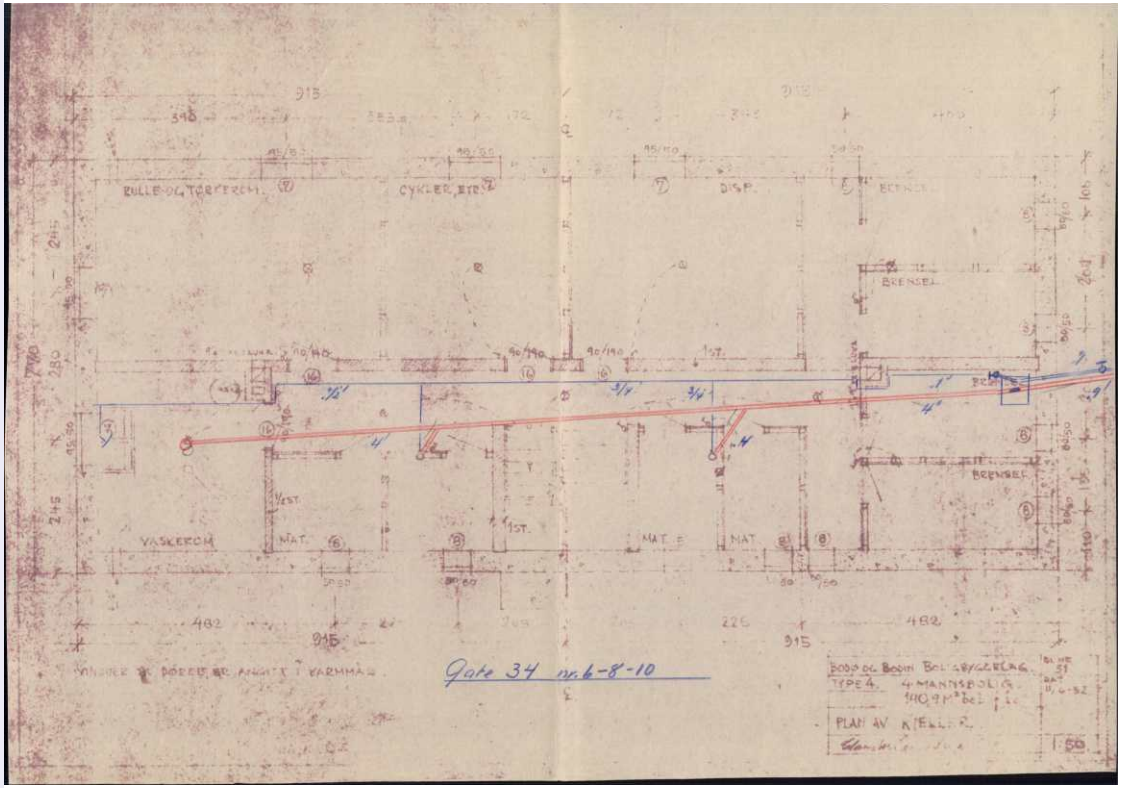
Q0CZZ
138/1565 Byggesak Teg

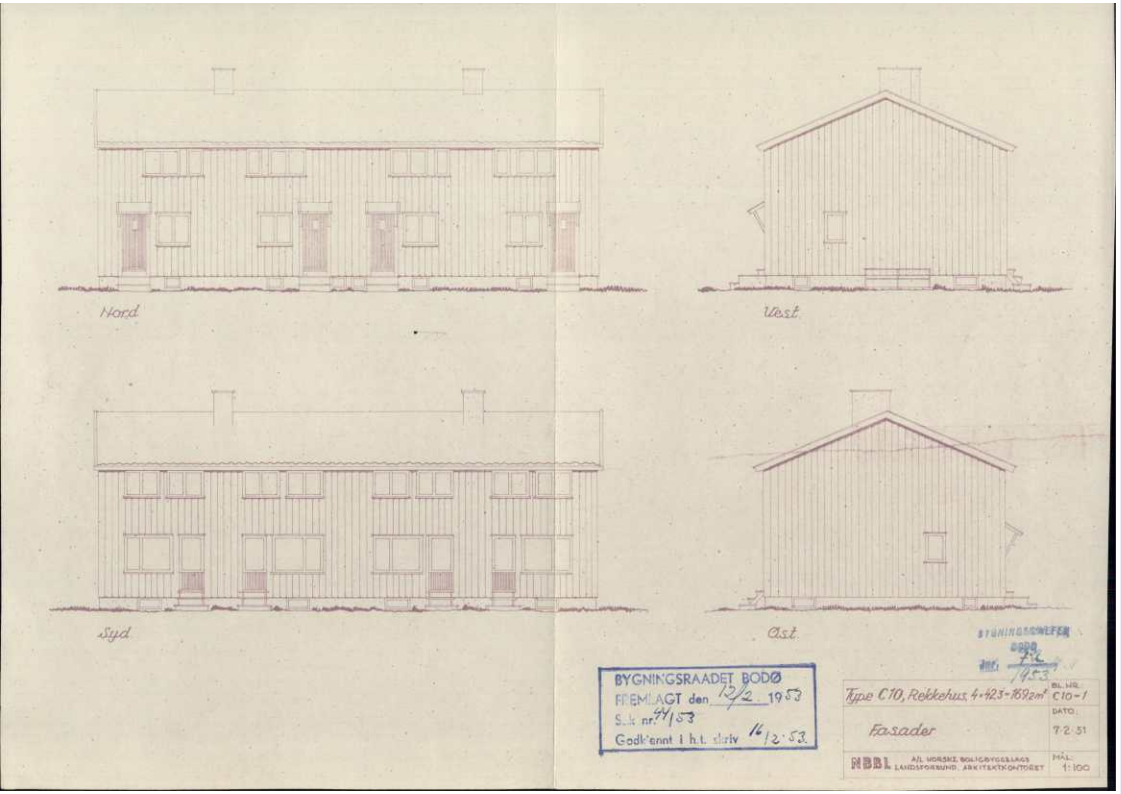


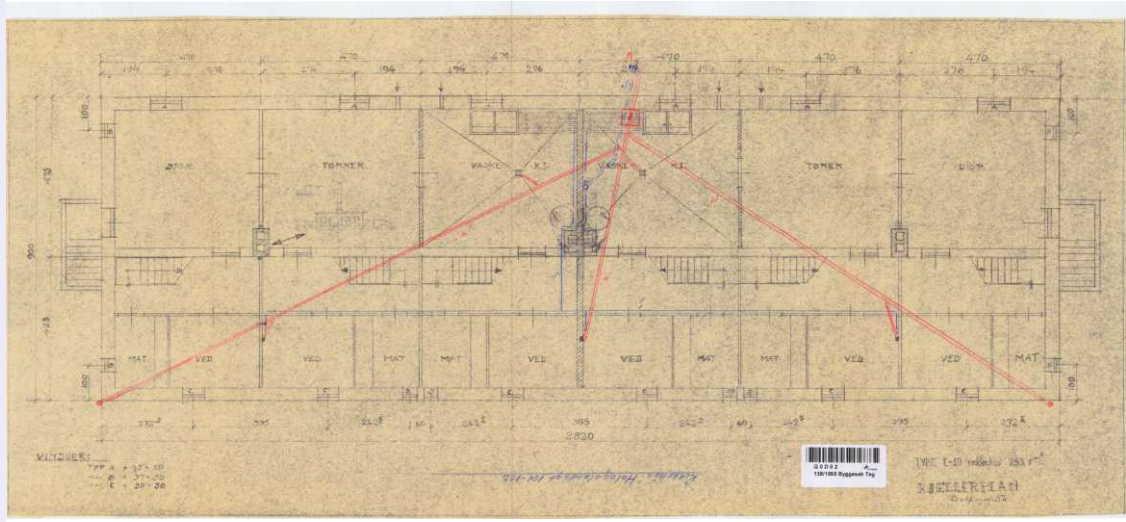

Gate 34 nr. 4
VASKEROM
RULLEROM
MAT
VED
VED
MAT
470
470
194
276
276
194
272.5
197.5
197.5
242.5
900
439
461

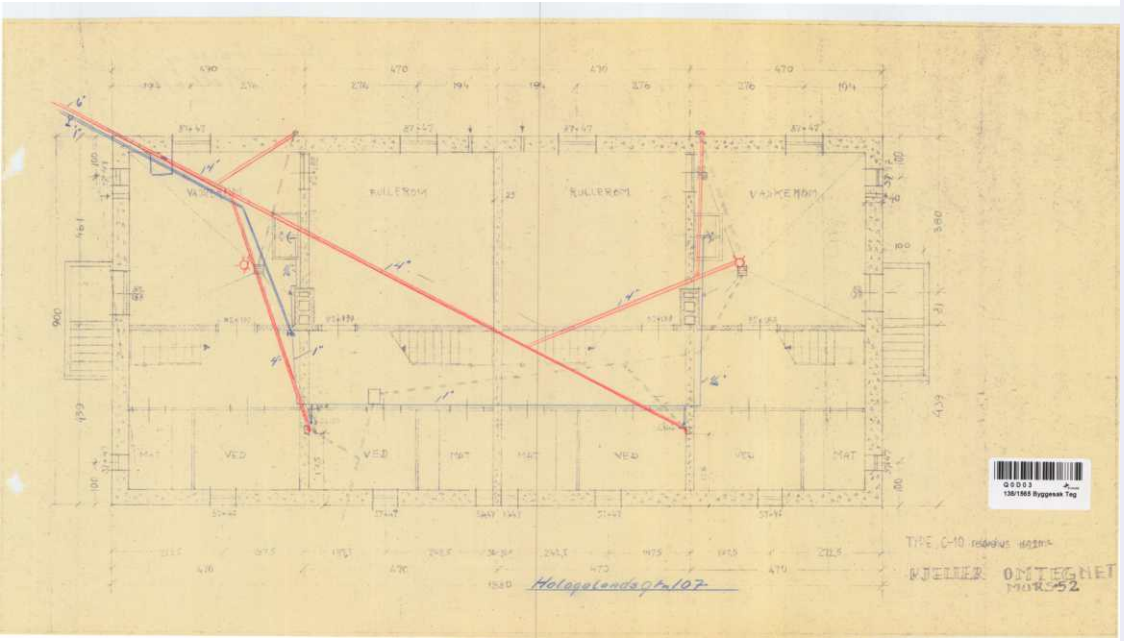

RULLE- & TØRKEROM.
CYKLER, ETC.
DISP.
BRENSEL
VASKEROM
MAT.
MAT.
MAT.
Gate 34 nr. 1 - 3
PLAN AV KJELLER

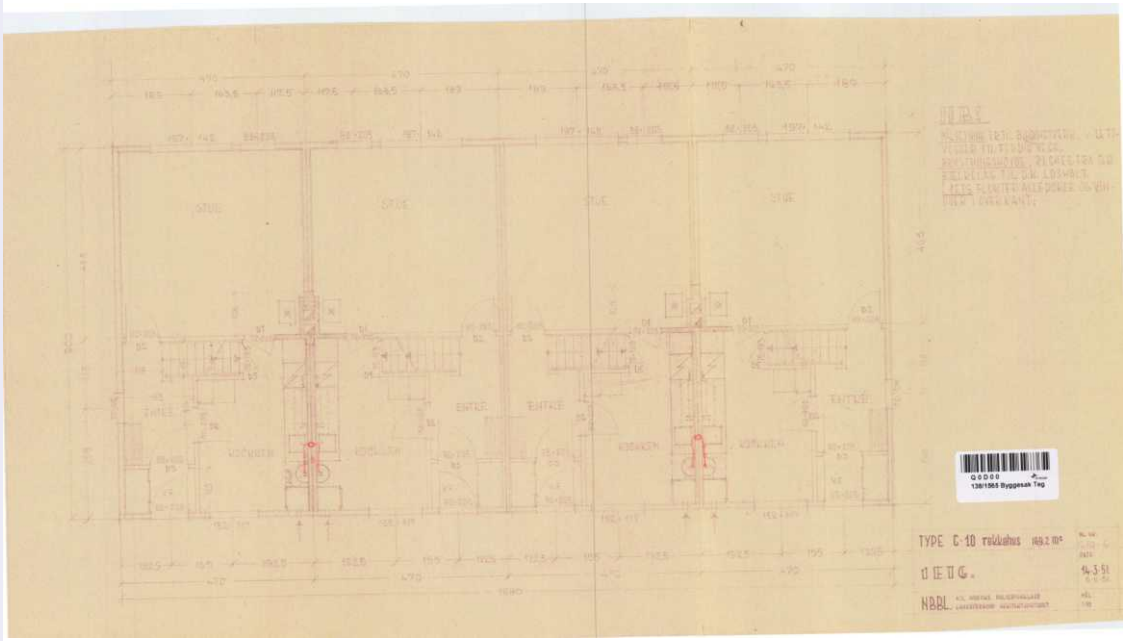

RULLE-OG TØRKEROM
CYKLER, ETC.
DISP.
BRENSEL
BRENSEL
BRENSEL
VASKEROM
MAT.
MAT.
MAT.
Gate 34 nr. 2 - 5
BODØ OG BODIN BOLIGBYGGELAG
TYPE 4. 4-MANNSBOLIG.
PLAN AV KJELLER.
1:50


RULLE-OG TØRKEROM
CYKLER, ETC.
DISP.
BRENSEL
BRENSEL
BRENSEL
VASKEROM
MAT.
MAT.
MAT.
Gate 34 nr. 6-8-10
BODØ OG BODIN BOLIGBYGGELAG
TYPE 4. 4-MANNSBOLIG.
PLAN AV KJELLER.
1:50


Nord
Vest
Syd
Øst
BYGNINGSRAADET BODØ
FREMLAGT den 12/2 1953
Sak nr. 54/53
Godkjennt i h.t. skriv 16/2 53.
Type C10, Rekkehus 4+423=169m²
Fasader
BL. NR. C10-1
DATO. 7-2-51
MÅL 1:100
NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND. ARKITEKTKONTORET


TØMMER
VASKE
K.T.
MAT
VED
2820


BULLEROM
BULLEROM
VASKEROM
VED
VED
MAT
MAT
VED
VED
MAT
TYPE C-10 rekkehus
Holegalendsgt. 107


TYPE C-10 rekkehus
NBBL

Horisontaldelt - H
Vertikaldelt - V

De ~~ix~~ i de to vedlagte byggemeldinger nevnte hus er på dette kart merket med rød or blå blyant.

De med blekk merkede hus er under bygging.

Tomtene 103 og 105 er nå tildelt laget, or det er tanken her å opføre i vertikaldelt hus.

BYGNINGSRAADET BODØ
FREMLAGT den 7/2 19
Sak nr. 5/1
Godkjennt i h.t. skriv 16/2-53

Q0CZY
138/1565 Byggesak Kar

Gate XXXI

Gate XXXIV

Gate XXX

HÅLOGALANDSGATEN

101 103 105
Private tomter

BYGNINGSSJEFEN
BODØ
7/2 1953

BODØ OG BODIN BRANDBYGNINGSLAG
ÅRHAUGSBOLIGER
ENDRING AV BYGGEPLAN
1:1000

x = 10 stk murte boliger 1 ½ pl
x = 16 stk boliger innredet på loft.

Gate XXXI

Gate XXXIV

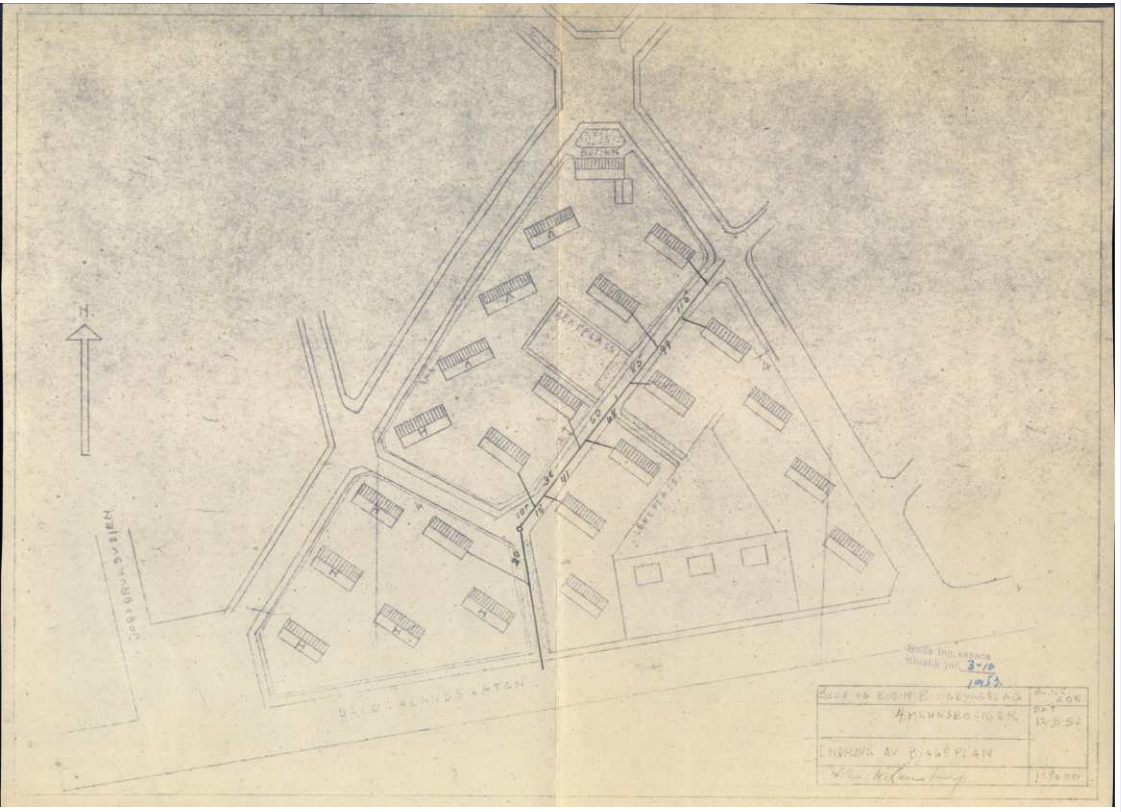
Gate XXX

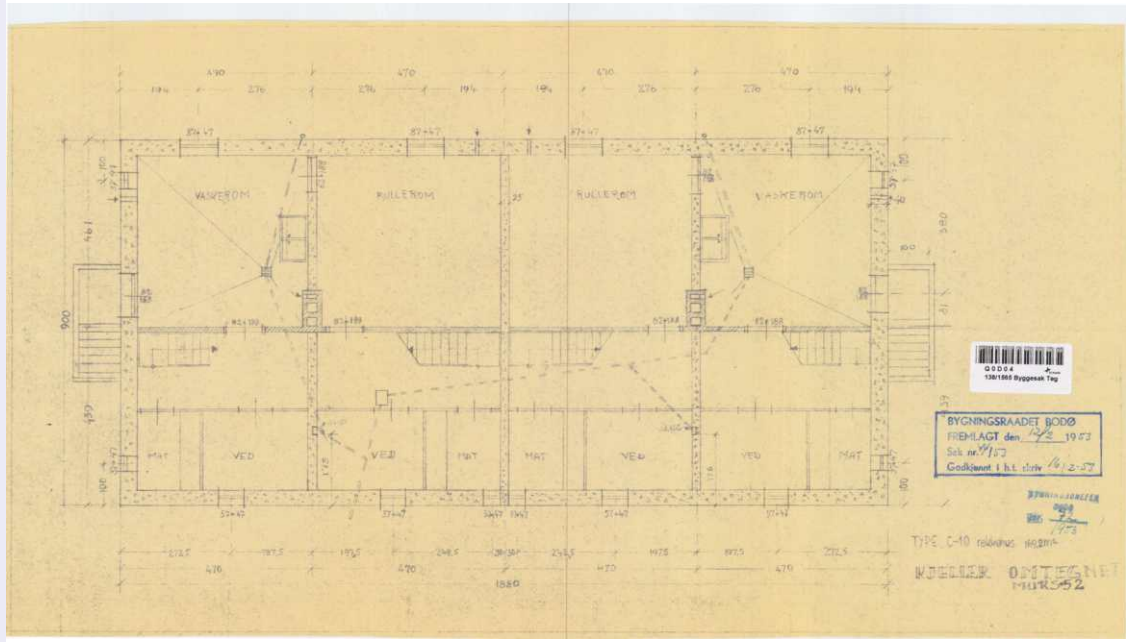
HÅLOGALANDSGATEN

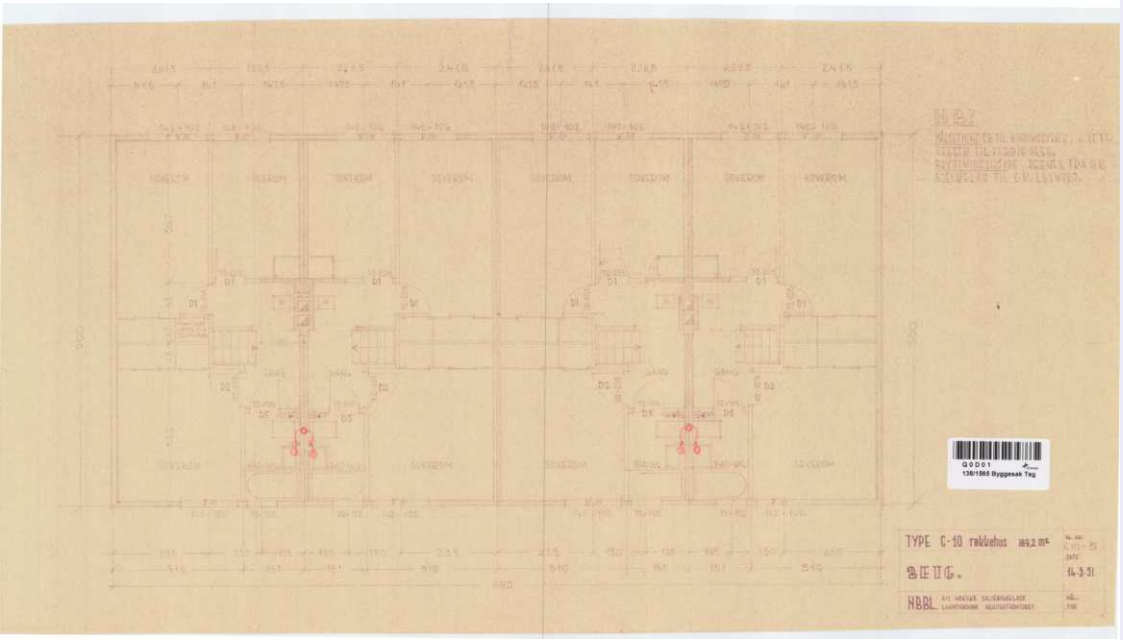
86 - 88 - 90 - 92 - 94

101 103

BODØ OG BODIN BRANDBYGNINGSLAG
ÅRHAUGSBOLIGER
ENDRING AV BYGGEPLAN
1:1000


N.
BOTNN
KLEPPEPLASS
LEKEPLASS
HELGELANDSGATEN
Endring av bygningsrådets vedtak av 3-10 1952.
ENDRING AV BYGGEPLAN
1:1000


VASKEROM
BULLERØM
BULLERØM
VASKEROM
MAT
VED
VED
MAT
MAT
VED
VED
MAT
BYGNINGSRAADET BODØ
FREMLAGT den 14/2 1953
Sak nr. 99/53
Godkjennt i h.t. møte 16/2-53
TYPE C-10 rekkehus
MØBLER OMTEGNET



Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Østbyen Borettslag

Onsdag 19.03.2025, kl. 17:00 Sted: Tusenhjemmet møterom Kjerringøy

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Styret foreslår i underkant av 6% økning av styrehonoraret. Forventet generell prisstigning i samfunnet er 3,5%. I tillegg til den generelle prisstigningen, tenker styret at følgende også har betydning: Det kommer til å bli en del merarbeid for styret i året som kommer, mtp oppfølging av prosjektet med utbedring av brannsikkerhet. I tillegg vil størrelsen på styrehonoraret kunne være et virkemiddel til å få gode kandidater til styret. Det har vist seg utfordrende å rekruttere kandidater til styreverv i kommende periode, og muligens vil størrelsen på styrehonoraret kunne ha positiv innvirkning på dette framover.

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Forslag til vedtak: Styrehonorar for neste periode, 2025-2026, fastsettes til 183 000 kroner i samlet utbetaling for styret. Dette er en økning fra 173 000 kroner fra perioden 2024-2025.

Styrets innstilling: Som i forslag til vedtak.

5. VALG AV TILLITSVALGTE - VALGKOMITEENS INNSTILLING PRESENTERES PÅ GENERALFORSAMLINGEN

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.
Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Tina Margrethe Wærnes
Styremedlem, Nina Gustavsen
Styremedlem, Hege Anita Stene
Styremedlem, Knut Hagvåg Ellingsen
Styremedlem, Andreas Knutson
Varamedlem, Håvar Berg-Larsen
Varamedlem, Kristin Marie Singstad
Varamedlem, Hedda Labugt Angell

5.1 Valg av styremedlemmer

5.2 Valg av varamedlemmer

5.3 Valg av valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra andelseier - Benyttelse av garasjetomta i borettslaget

Sak innmeldt av andelseiere Kjell og Evy Mikalsen. De ønsker at borettslaget skal se på hvordan tomten der garasjene står, kan benyttes i tiden framover. De tenker at det er manglende vedlikehold av garasjene, og at tomten derfor kan benyttes på andre måter: enten selge tomten eller etablere et felles avfallsanlegg for borettslaget på tomten.

Det foreslås at styret kan bruke tid på å undersøke følgende:

- Hva vil et salg av tomta innebære (marked, forventet pris, aktuell bruk etc).

- Hva vil bruk av tomta for etablering av felles avfallsanlegg innebære (kostnader, praktisk bruk, hvordan det driftes etc).

Resultatet av styrets undersøkelser presenteres og stemmes over på en senere generalforsamling.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

Forslag til vedtak: Styret får generalforsamlingens tillatelse til å bruke tid på å undersøke rundt de nevnte alternativene for bruk av garasjetomta.

Styrets innstilling: Foreslått vedtak stemmes fram, og styret jobber videre med denne saken mot neste generalforsamling.

6.2 Orienteringssak - Informasjon fra styret om oppgradering av brannsikkerheten i borettslaget

- Hvor står vi i prosessen pr i dag.

- Hvilken entreprenør er valgt.

- Når er det beregnet oppstart.

- Status mtp låneopptak og felleskostnader.

Forslag til vedtak: Sak tas til orientering.

6.3 Orienteringssak - Informasjon fra styret ang brannvarslingsanlegg

- Hvilken type anlegg er valgt.

- Kostnader (engangskostnader og månedlige).

- Hvem går varsling til ved utløst alarm.

- Når beregnes det installert.

Forslag til vedtak: Sak tas til orientering.

6.4 Orienteringssak - Gjerdene i borettslaget

Det har kommet flere henvendelser angående tilstanden til gjerdene i borettslaget, som er dårlig flere plasser. Situasjonen er som tidligere, at borettslaget ikke har økonomi til å utbedre dette ved hjelp av innleid arbeidskraft. Borettslaget kan kjøpe inn materialer for utbedring, som da kan gjøres på dugnad i de enkelte hus. Dette er også gjort i noen tilfeller de siste par årene. Borettslaget oppfordrer beboerne i de enkelte husene til å gå sammen om dugnad for å reparere ødelagte gjerder. Alternativene til dugnad, er å enten rive ødelagte gjerder uten å ha mulighet til å erstatte dem med nye, eller å leie inn arbeidskraft til å utføre reparasjoner. Det siste alternativet vil bli svært kostbart og kreve at borettslaget gjør et ytterligere låneopptak. Styret anser ikke det siste for å være et godt alternativ, da låneopptak nylig er gjort, ifm oppgradering av brannsikkerheten i borettslaget.

Styret ønsker å lufte saken med generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Dette er en sak til diskusjon. Saken tas til orientering.

FULLMAKTSSKJEMA

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemme for andelen, jfr. Brl. § 7-2(1), Esl. § 46(1). Leietaker av andelen har rett til å være til stede på generalforsamling og rett til å uttale seg, jfr. Brl § 7-2(2) og Esl § 46(2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamling kan andelseier i henhold til Brl. § 7-3 og Esl § 46(3) møte ved fullmektig.

For borettslag: Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig.

For eierseksjonssameier: Det foreligger ingen begrensning i hvor mange fullmakter en person kan ha. En person kan altså ha fullmakt fra flere seksjonseiere.

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

---------- Rives av og leveres på generalforsamling ----------

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2025 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2024

Østbyen Borettslag

Organisasjonsnummer: 951064912

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 112

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Tina Margrethe Wærnes
Styremedlem, Nina Gustavsen
Styremedlem, Hege Anita Stene
Styremedlem, Knut Hagvåg Ellingsen
Styremedlem, Andreas Knutson
Varamedlem, Håvar Berg-Larsen
Varamedlem, Kristin Marie Singstad
Varamedlem, Hedda Labugt Angell

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden: Det har vært avholdt 6 ordinære styremøter i perioden. Styrets viktigste sak og mest tidkrevende arbeid i denne perioden har vært saken vedrørende oppgradering av brannsikkerheten i borettslaget. Det har i den forbindelse vært avholdt flere møter med involverte parter i dette arbeidet, der også hele eller deler av styret har deltatt. I tillegg til disse møtene, har 6 styremøter vært tilstrekkelig for å ivareta øvrig styresamarbeid og andre aktuelle saker i styreperioden.

Dugnader, felles tiltak: Det har vært utført dugnadsarbeid med vedlikehold av gjerder. Dette har vært gjennomført ved at et styremedlem har utført arbeidet sammen med beboere i det aktuelle huset. Det er også delt ut materialer kjøpt inn av borettslaget, til dugnad i enkelthus, for å utføre reparasjoner av gjerder rundt husene. Det ble også satt ut avfallskontainere 3 plasser i borettslaget våren 2024, slik at beboere kan rydde og få kastet ulikt avfall - noe som er et årlig tiltak. Det var sommeren 2024 ansatt en ungdom for å utføre plenklipp av lekeplass og fellesareal knyttet til lekeplassen.

Eierskifter i perioden: Det har vært 9 eierskifter i perioden.

Vedlikeholdsarbeid og reparasjoner: Som nevnt i punkt ang dugnad, har det vært utført noe vedlikeholdsarbeid på gjerder. Det har blitt byttet dørpumper/lukkere i hus der de eksisterende pumpene har vært i dårlig stand. I enkelte leiligheter har det vært nødvendig med tiltak ifm at uriktig dimensjonerte lufterør for kloakk (fra tidligere), har ført til kloakklukt på bad. Det har også vært tilfeller av vannlekkasjer, noe som har ført til forsikringssaker og utbedring av skader. Det har vært utført service og reparasjoner på bilhengeren som borettslaget eier, slik at denne fremdeles kan disponeres av alle andelseiere. Utover dette, har det også vært gjort småreparasjoner av f.eks lys og stikkontakter i fellesarealer, noe som dekkes av borettslaget.

Oppgradering av brannsikkerheten i borettslaget: Dette er som nevnt over, den mest sentrale saken styret har jobbet med i siste styreperiode. Grundig info om denne prosessen er tidligere delt i skriftlig informasjon i form av beboerbrev og innkalling til fellesmøter, et informasjonsmøte for andelseiere/beboere 20.11.24 og til slutt en ekstraordinær generalforsamling 15.01.25. Dermed anses det ikke som nødvendig med en grundig gjennomgang av dette i årsmeldingen. Protokoller fra informasjonsmøte og ekstraordinær generalforsamling finnes på Min side i Nobls nettsider. Resultatet av den ekstraordinære generalforsamlingen ble at det gjennom avstemming ble vedtatt et låneopptak for å finansiere oppgraderingen. Dette vil igjen føre til en økning av felleskostnadene (formell varsel og nærmere detaljer ang dette kommer i god tid før økningen trer i kraft).

Øvrig styrearbeid: Styret bistår innimellom beboere i enkeltsaker som omhandler bomiljø og hvordan man forholder seg til husordensreglene. Det kan f.eks handle om fordeling av renhold, plenklipping, snømåking og andre oppgaver i huset, støy og rotid. Styret opplever at som regel hjelper kommunikasjon mellom de som bor i husene med å løse disse situasjonene. Andre spørsmål som ofte kommer opp og som styret bistår i, er etablering av varmepumper og elbilladere. Det gis også hjelp til å skaffe olje, maling og annet nødvendig utstyr til lettere ytre vedlikeholdsarbeid, som utføres av beboerne selv.

Styrets mening om boligselskapets økonomiske situasjon, som evt. endring av felleskostnader, ekstraordinære vedlikeholdskostnader e.l: Borettslaget har stabil økonomi, og regnskapet for 2024 viser at resultatet er i tråd med samme års budsjett. Vi ser likevel at vi må holde god styring av forbruk, for å holde likviditeten på et tilfredsstillende nivå. Derfor brukes det kun penger til absolutt nødvendig vedlikehold, mens andre ting (som f.eks nye gjerder) foreløpig må prioriteres bort. Også borettslaget merker det som hele samfunnet nå står i - at mye er blitt dyrere og utgiftene øker. Vi måtte derfor fra november 2024 øke fellesutgiftene. Det er ikke ventet ytterligere økning av disse i nær fremtid, bortsett fra den økningen som kommer som et resultat av tidligere nevnte låneopptak. Kostnader til ytre vedlikehold er fremdeles relativt lave, da det meste ble oppgradert ifm renoveringen for noen år tilbake. Det kunne vært nødvendig med drenering på et til hus, men det er ikke prekært, og har foreløpig blitt prioritert bort grunnet økonomi. Vi har fått varsel fra Nobl om at vindskibord bør males på enkelte hus, så dette skal styret se nærmere på til våren. Rørene i kjellere, under husene og videre ut til kommunenes koblingspunkt har vi fått visse tegn på kan være i dårlig stand hos enkelte. I noen tilfeller er det blitt utført spyling av rør for utbedring. Større arbeid som rørfornying eller bytting av rør vil bli svært kostbart, så dette er vurdert utsatt til det blir helt nødvendig. Men skulle det være at tilstanden på rør blir enda dårligere, er utgifter ifm dette noe borettslaget kan komme til å få på sikt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		7 725 312	7 087 824	7 725 728	8 266 084
TV/Internett		106 176	106 176	106 176	106 176
Påbygg/utbygg		65 220	59 832	65 156	69 717
SUM INNTEKTER		**7 896 708**	**7 253 832**	**7 897 060**	**8 441 977**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	18 309	18 187	19 060	19 613
Styrehonorar	2	166 000	156 000	166 000	173 000
Kontingent	3	39 200	39 200	39 200	39 200
Revisjonshonorar	4	20 106	18 800	19 800	20 850
Forretningsførerhonorar		268 800	286 355	296 400	263 800
Løpende kontrakter	5	163 148	179 378	207 000	165 176
Andre honorar og innleide tjenester	6	674 965	165 304	150 000	150 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	288 530	896 292	630 000	630 000
Forsikring	8	505 848	480 471	509 800	562 800
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	2 250 498	2 075 446	2 292 500	2 473 900
Energi		4 708	5 101	15 000	15 000
Felleskostnader	10	16 900	0	0	0
Andre driftsutgifter	11	36 632	15 229	22 200	24 750
SUM KOSTNADER		**4 453 642**	**4 335 764**	**4 366 960**	**4 538 089**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**3 443 066**	**2 918 068**	**3 530 100**	**3 903 888**
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		85 977	78 839	80 000	80 000
Rentekostnader		3 148 757	2 657 613	3 353 278	2 964 012
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**-3 062 780**	**-2 578 774**	**-3 273 278**	**-2 884 012**
ÅRSRESULTAT		**380 286**	**339 294**	**256 822**	**1 019 876**

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12	4 329 725	4 329 725
Rehabilitering	12	23 861 651	23 861 651
Andre fellesanlegg	12	25 000	25 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**28 216 376**	**28 216 376**
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt forsikring		549 486	497 951
Kundefordringer		12 120	0
Erstatningsmessige skader		33 906	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	2 017 138	2 512 542
Sum omløpsmidler		**2 612 650**	**3 010 493**
SUM EIENDELER		**30 829 025**	**31 226 869**

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		11 200	11 200
Annen egenkapital		-26 101 130	-26 481 416
Sum egenkapital	**14**	**-26 089 930**	**-26 470 216**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	15	55 860 209	56 773 578
Borettsinnskudd	16	382 000	382 000
Sum langsiktig gjeld		**56 242 209**	**57 155 578**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 600	6 706
Leverandørgjeld		613 777	509 111
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		35	40
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		446	503
Påløpne renter		17 063	25 146
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		5 520	0
Periodisert gjeld		33 306	0
Sum kortsiktig gjeld		**676 747**	**541 506**
Sum gjeld		**56 918 956**	**57 697 085**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**30 829 025**	**31 226 869**
Pantestillelser	17	56 242 209	57 155 578

Sted:_____, dato:_____

Tina Margrethe Wærnes
Styreleder

Andreas Knutson
Styremedlem

Knut Hagvåg Ellingsen
Styremedlem

Nina Gustavsen
Styremedlem

Hege Anita Stene
Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**2 468 987**	**3 126 728**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	380 286	339 294
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-913 370	-997 036
B. Årets endringer disponible midler	**-533 084**	**-657 741**
C. Disponible midler UB	**1 935 903**	**2 468 987**

Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	2 612 650	3 010 493
- Kortsiktig gjeld	-676 747	-541 506
Disponible midler	**1 935 903**	**2 468 987**

De disponible midlene gir uttrykk for borettslagets evne til å betale regninger etter hvert som de forfaller. Vi anbefaler at et borettslag har minimum to måneders innkreving felleskostnad som disponible midler til ordinær drift . Beregningen av dette gjøres ved å se på SUM INNTEKTER (med fradrag for eventuelle avdrag på IN) under «Totalt budsjett» i resultatregnskapet. SUM INNTEKTER deles på 6, og man får da anbefalt minimumsnivå på disponible midler. Eventuelle avsetninger/øremerkede midler til fremtidig vedlikehold må trekkes fra, da dette er midler som er avsatt til fremtidig vedlikehold og ikke til ordinær drift av selskapet.

Noter 4 Østbyen Borettslag org.nr. 951064912

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettshaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.
Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5010 Timelønn	4 369	4 931
5020 Feriepenger	446	503
5090 Påløpte feriepenger	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	13 459	12 714
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	35	40
Sum	**18 309**	**18 187**

Borettslaget har ingen faste ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	166 000	156 000
Sum	**166 000**	**156 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder honororarperiode 19.04.2023-15.04.2024.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	39 200	39 200
Sum	**39 200**	**39 200**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	20 106	18 800
Sum	**20 106**	**18 800**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	15 413	14 951	15 000	16 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	41 559	40 154	40 600	43 000
6780 Vakthold/brannsikring	0	18 097	45 200	0
6780 Kabel-tv/internett	106 176	106 176	106 200	106 176
Sum	163 148	179 378	207 000	165 176

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	6 563	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning	668 402	165 304
Sum	**674 965**	**165 304**

Noter 4 Østbyen Borettslag org.nr. 951064912

Note 7 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	2 351	1 490
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	164 773	764 198
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	39 704
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	99 813	50 000
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	21 593	40 900
Sum	**288 530**	**896 292**

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	497 951	469 590
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	7 897	10 881
Sum	**505 848**	**480 471**

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.
Premie sikringsfond felleskostnader er en tilleggsforsikring hvor eierne er sikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved mislighold og eventuelt tvangssalg får boligselskapet dekket kostnader som ikke kommer inn via salget og risikoen for tap for den enkelte eier er vesentlig lavere.

Note 9 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	1 373 833	1 403 391	1 344 600	1 538 700
6320 Renovasjon	476 958	251 848	526 900	535 400
7760 Eiendomsskatt	399 707	420 207	421 000	399 800
Sum	2 250 498	2 075 446	2 292 500	2 473 900

Note 10 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6300 Leie lokale og felleskostnader	16 900	0
Sum	**16 900**	**0**

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	21 890	833
6890 Annen kontorkostnad	584	1 514
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	687	1 495
7720 Generalforsamling/årsmøte	9 406	8 997
7740 Øredifferanser	1	1
7770 Bank og kortgebyrer	2 189	1 976
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0
7772 Andre gebyrer	0	414

	Regnskap 2024	Regnskap 2023

Note 11 - Andre driftsutgifter

Sum	**36 632**	**15 229**

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år: 1955	
Kostpris 1955	4 329 725
Arbeidsbrakke 2009	25 000
Tidligere års påkostninger/rehablitering	**23 861 651**
Bokført verdi pr. 01.01.	28 216 376
Årets påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	**28 216 376**

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold for å ivareta verdien av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	2 017 138	2 505 836
1966 Finanskonto	0	6 706
Sum	**2 017 138**	**2 512 542**

Dersom det er saldo på konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekk, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Note 14 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	11 200	11 200
Opptjent egenkapital (+)/ Udekket tap (-) pr. 01.01	-26 481 416	-26 820 710
Årets resultat	380 286	339 294
Egenkapital 31.12	**-26 089 930**	**-26 470 216**

Negativ egenkapital

Balansen av årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kostnad. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.
Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 15 - Pantegjeld

Iht forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bygning - Vedlikehold	Bygning - Vedlikehold	Bygning - vedlikehold	Bygninger
Lånenummer:	**12135988543**	**12135113652**	**12132208792**	**12137550189**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2017	2015	2019
Rentesats:	5.59 %	5.59 %	5.59 %	5.59 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2058	30.12.2057	30.12.2055	30.03.2049
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	5 000 000	11 500 000	41 500 000
Lånesaldo 01.01:	4 529 948	4 497 780	11 070 975	36 674 876
Avdrag i perioden:	45 818	46 241	129 954	691 356
Lånesaldo 31.12:	**4 484 129**	**4 451 539**	**10 941 021**	**35 983 520**
Saldo 5 år frem i tid:	4 215 149	4 180 071	10 178 387	31 934 087

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	583 807	583 807
	28	566 953	15 874 684
	1	548 406	548 406
	1	534 735	534 735
	1	476 994	476 994
	80	473 020	37 841 600

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 50 507 694,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Noter 4 Østbyen Borettslag org.nr. 951064912

Note 16 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	382 000
Sum	**382 000**

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld pr. 31.12. er kr 56 242 209- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 28 216 376,-.

Resultat og balanse med noter for Østbyen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Østbyen Borettslag

Styreleder	Tina Margrethe Wærnes (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Nina Gustavsen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Knut Hagvåg Ellingsen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Andreas Knutson (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Hege Anita Stene (sign.)	20.02.2025

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Østbyen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Østbyen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo document key: KW7IZ-TJ0WI-CGE5D-PSFVJ-4PO6B-UAAUF

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bodø,
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: KW7IZ-TJ0WI-CGE5D-PSFVJ-4PO6B-UAAUF

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG Bodø
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-24 18:53:02 UTC
bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: KW7IZ-TJ0WI-CGE5D-PSFVJ-4PO6B-UAAUF

Boligopplysninger:

dstbyen Borettslag	V³r ref.:	4/19	
H³logalandsgata 101 C	Type:	Tilknyttet Borettslag	
8008 BODd	Eiere:	Rolf Thore Mentzoni	
Organisasjonsnr: 951 064 912	Andelsnr:	55	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 8 300

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	8 025
Tilleggsytelser:	Utbygg 40 kvm	196
	Tv/internett	79

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (Þn): 763 454 Gjeld siste ³rsoppg.: 566 952

Klient ajourf. Þn: 75 259 196,99 Klient gj. s. ³rsoppg.: 55 860 208

Spesifikasjon av Þn:

L³nenummer: 12132208792, DNB Bank ASA
- Annuitetsþn, 4 terminer per ³r.
- Rentesats per 05.09.2025: 5.3% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 121
- Saldo per 05.09.2025: 10 872 309
- Andel av saldo: 111 225
- Frste termin/frste avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2055)
- Flytende rente

L³nenummer: 12135113652, DNB Bank ASA
- Annuitetsþn, 4 terminer per ³r.
- Rentesats per 05.09.2025: 5.3% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 129
- Saldo per 05.09.2025: 4 427 040
- Andel av saldo: 44 845
- Frste termin/frste avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2057)
- Flytende rente

L³nenummer: 12135988543, DNB Bank ASA
- Annuitetsþn, 4 terminer per ³r.
- Rentesats per 05.09.2025: 5.3% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 130
- Saldo per 05.09.2025: 4 459 848
- Andel av saldo: 45 178
- Frste termin/frste avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2057)
- Flytende rente

L³nenummer: 16369898438, DNB Bank ASA
- Annuitetsþn, 4 terminer per ³r.
- Rentesats per 05.09.2025: 5.3% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 119
- Saldo per 05.09.2025: 55 500 000
- Andel av saldo: 562 207
- Neste termin/avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2055)
- Flytende rente

4: Snrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tina Margrethe Wnrnes

Boligopplysninger:

dstbyen Borettslag	V³r ref.:	4/19	
H³logalandsgata 101 C	Type:	Tilknyttet Borettslag	
8008 BODd	Eiere:	Rolf Thore Mentzoni	
Organisasjonsnr: 951 064 912			

4: Snrskilte opplysninger

Adresse:	Ole Reistadsvei 4 B
Postnr/-sted:	8008 BODd
Telefon:	Mob.: +4790883116
E-post:	yaredgere01@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 05.09.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	566 952	Andre inntekter:	871
Annen formue:	20 121	Utgifter:	32 126		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	4 000
Andelsnr:	55	Partialobligasjonsnr:	55

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1955
G³rds/bruksnr:	138/1565, 138/1497, 138/1564, 138/1990, 138/1989, 138/1621
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet
Tomteareal:	32460.05

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588664

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1955	Frste innflytting:	01.01.1955		
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	91
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyansiennitet				
	2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfrer.

Kjper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Ved eierskifte ber vi om at selger betaler felleskostnader for hele m³neden. For mye innbetalt vil bli refundert n³r eierskifte er foretatt i v³re systemer.

Boligselskapet har fiberaksess via Signal. Abonnement for internett og tv m³tegnes og betales selv av eier.

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

Boligselskapet har sikringsordning via Klare Finans AS. Oppsigelsestiden på avtalen er 6 m³neder, men m³fremlegges generalforsamling for endelig avgjrelse.

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Boligopplysninger:

đstbyen Borettslag	V³ r ref.:	4/19
H³ logalandsgata 101 C	Type:	Tilknyttet Borettslag
8008 BODđ	Eiere:	Rolf Thore Mentzoni
Organisasjonsnr: 951 064 912		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

Boligselskapet har husordensregler

Arealopplysninger og antall rom er fra opprinnelig bygge³ r. Her kan det forekomme avvik etter senere ombygging og nye m³ leregler som Nobl ikke har kontroll p³. Nobl fraskriver seg ansvar for feil i disse opplysningene.

Eierskiftegebyr for bolig i sameie er 2 x rettsgebyr + MVA, for bolig i borettslag 4 x rettsgebyr + MVA. Eierskiftegebyr for seksjonert parkeringsplass/bod er 1 x rettsgebyr + MVA.

Alle enheter har mulighet for vedfyring

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Østbyen Borettslag mandag 15.04.2024 kl. 17:00 - Tusenhjemmet møterom Kultursal Lofoten .

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Tina Wærnes
Følgende ble valgt som møteleder: Simen Benonisen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Simen Benonisen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Ann Live Kristensen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 20
Fullmakter: 2
Totalt antall stemmeberettigede: 22

Tilstede fra Nobl: Simen Benonisen og Jan Ivar Olsen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig

Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble referert.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Styret foreslår en 4% økning av styrehonoraret. Dette er i tråd med forventet generell prisstigning i samfunnet. I tillegg til at denne økningen følger den generelle prisstigningen, tenker styret at følgende også har betydning: Det er mye som «rører seg» i borettslaget for tiden, mtp utbedring av brannsikkerhet samt andre tiltak/vedlikehold, noe som igjen skaper mye arbeid for styret. I tillegg vil størrelsen på styrehonoraret kunne være et virkemiddel til å få gode kandidater til styret.

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 173.000,-

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: kr. 173.000,-
Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2024/2025

Styrehonoraret fordeles og utbetales etter opptjent tid.

5. VALG AV TILLITSVALGTE - VEDLAGT FØLGER VALGKOMITEENS INNSTILLING

5.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen har innstilt gjenvalg av Tina Margrethe Wærnes for 2 år.

Benkeforslag på Håvard Berg Larsen

Vedtak:
Avstemming:

Tina Wærnes: 13 stemmer for

Håvard Larsen: 7 stemmer for

Vedtak: Tina Margrethe Wærnes ble valgt for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Nina Gustavsen valgt for 1 år.

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Hege Anita Stene valgt for 2 år.

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Andreas Knutson valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Håvard Berg Larsen valgt for 1 år.

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Kristin Singstad valgt for 1 år.

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Hedda Angell valgt for 1 år.

Etter valget skal styret bestå av: Valgt år For antall år

Styreleder: Tina Margrethe Wærnes valgt i 2024 for 2 år.

Styremedlem: Nina Gustavsen valgt i 2024 for 1 år.

Styremedlem: Hege Anita Stene valgt i 2024 for 2 år.

Styremedlem: Andreas Knutson valgt i 2024 for 2 år.

Styremedlem: Knut Hagvåg Ellingsen valgt i 2023 for 2 år.

Varamedlem: Håvard Berg Larsen valgt i 2024 for 1 år.

Varamedlem: Kristin Singstad valgt i 2024 for 1 år.

Varamedlem: Hedda Angell valgt i 2024 for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Berit Sennesvik og Magne Sagvolden valg for neste periode.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra andelseier - Søknad om tilbygg i Hålogalandsgata 88 - SE VEDLEGG TIL SAKEN

Jeg ønsker å søke til borettslaget for godkjenning av tilbygg i min leilighet i 2. etg i Hålogalandsgata 88.

I 2006/2007 ble 1.etg i Hålogalandsgata 88 utvidet på en slik måte at det lå til rette for å bygge en terrasse på ca 36m2 i forlengelsen av min stue/ soverom. Dette fremgår av vedlagte plantegning som viser dagens situasjon.

Nå søker jeg om å få utvide stuen med ca 14 m2 i hjørnet av terrassen. Utvidelsen vil innebære en utvidelse av stuen til ytterkant av dagens terrasse. Gulvflaten på utvidelsen vil bli ca 3,5m x 4m hvor 4m tilsvarer lengden på dagens terrasse målt fra terrassedøren til rekkverket. Dette innebærer en tilsvarende reduksjon av dagens terrasse som vil bli på ca 22 m2 etter utvidelsen. Terrassen vil, selv etter denne reduksjonen, forbli større enn tilsvarende terrasser i borettslaget. Dette fremgår av vedlagte plantegning som viser situasjonen etter utvidelsen.

Utvidelsen av stuen vil omfatte flytting av dagens stuevindu til den nye endeveggen, installering av et nytt, mindre stuevindu med dimensjoner 1,2m x 1m, ny skyvedør/ balkongdør samt forlengelse av dagens tak. Taket vil bli i samme stil/materiale som dagens tak og er tenkt forankret ca 2.5m inn på dagens tak for så å bli forlenget ut til ny endevegg.

Utvidelsen vil bidra til økt bokvalitet for andelseier og, etter vår oppfatning, vise mulighetene som eksisterer i Østbyen borettslag ved de endringene som da er utført for alle andelseierne i Hålogalandsgata 88.

Jeg vil sørge for at de momentene som er tatt opp i tidligere kommunikasjon blir ivaretatt forsvarlig. Dette omfatter:

- Vurdering av bærestyrken i underliggende konstruksjon som ble utført i 2006/2007. Dette er allerede diskutert med tiltenkt byggefirma.
- Innhentelse av nødvendig tillatelse fra Bodø kommune. Dette er allerede påbegynt.
- Bruk av kompetent og autorisert byggefirma til gjennomføring av arbeidene.

Vedtak krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. brl § 8-9.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positivt til saken, og at forslag til vedtak følges.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner fasadeendring ved tilbygg i Hålogalandsgata 88 H0201 under forutsetning om at andelseier undersøker eventuell søknadsplikt med Bodø Kommune og får godkjent søknad om endring før igangsetting, og utfører byggingen iht. dagens byggtekniske normer. Herunder bruk av autorisert byggefirma til gjennomføring av tiltaket. Godkjent søknad for fasadeendring sendes kopi av til styret før igangsettelse, samt dokumentasjon på faglig utført arbeid sendes styret etter fullført arbeid. Tiltaket bekostes av andelseier.

Andelen i Hålogalandsgata 88 H0201 vil få økt felleskostnader knyttet til påbygg/tilbygg lik tidligere praksis i borettslaget hvor andre andeler har bygget ut leiligheten.

Avstemming: Vedtak mot 2 stemmer

Vedtak:
Forslag til vedtak er vedtatt.

Generalforsamlingen godkjenner fasadeendring ved tilbygg i Hålogalandsgata 88 H0201 under forutsetning om at andelseier undersøker eventuell søknadsplikt med Bodø Kommune og får godkjent søknad om endring før igangsetting, og utfører byggingen iht. dagens byggtekniske normer. Herunder bruk av autorisert byggefirma til gjennomføring av tiltaket. Godkjent søknad for fasadeendring sendes kopi av til styret før igangsettelse, samt dokumentasjon på faglig utført arbeid sendes styret etter fullført arbeid. Tiltaket bekostes av andelseier.

Andelen i Hålogalandsgata 88 H0201 vil få økt felleskostnader knyttet til påbygg/tilbygg lik tidligere praksis i borettslaget hvor andre andeler har bygget ut leiligheten.

6.2 Orienteringssak - Informasjon fra styret ang brannvernkartlegging - SE VEDLEGG TIL SAKEN

Styret vil informere om fremdrift i arbeidet med å kartlegge brannsikkerheten i borettslaget, samt gjøre nærmere rede for bakgrunnen for at dette arbeidet ble satt i gang.

Vedtak:
Sak tas til orientering.

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 18:30.

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Østbyen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	15.04.2024
Sekretær	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	15.04.2024
Protokollvitne	Ann Live Kristensen (sign.)	16.04.2024

VEDTEKTER

for Østbyen borettslag org nr 951 064 912
tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.03.78, endret 12.05.09, 23.05.13, 26.04.16, 29.03.17, 12.04.18, 04.04.19, sist endret 20.04.20.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Østbyen 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 Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl 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)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. Ved dyrehold er eier ansvarlig for at dyreholdet ikke er til unødig ulempe for andre andelseiere. Dette gjelder særlig i de tilfeller der dyrehold kan medføre helseplager for andre andelseiere.

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. I tillegg kan andelseier også korttidsutleie andelen i opp til 30 dager hvert år. Korttidsutleie må ikke godkjennes av styret, men skal meldes til styret.

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

(6) 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.

(7) Ved oppussing/rehabilitering av bad, skal det benyttes autorisert rørlegger og elektriker for utførelse av arbeid. Styret skal skriftlig informeres om hvilke utskiftinger av rør som eventuelt gjøres. Lufterør for kloakk kan ikke under noen omstendigheter fjernes eller kuttes. Lufterør over tak fra 2. etg. Kan ikke fjernes uten fullgod erstatning (godkjent av rørlegger) og samtykke fra styret.

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, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Ved oppussing/renovering av bad som innbefatter gulv, skal sluk skiftes. Kostnad til sluk og skifte av sluk dekkes av borettslaget.

(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 4 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 årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Styrets årsrapport orienteres
- 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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Østbyen Borettslag onsdag 19.03.2025 kl. 17:00 - Tusenhjemmet møterom Kjerringøy.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Tina Wærnes
Følgende ble valgt som møteleder: Simen Benonisen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Simen Benonisen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Magne Sagvolden

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 20
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 20

Tilstede fra Nobl: Simen Benonisen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.

GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Vedtak:
Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og enstemmig godkjent. Revisors beretning ble referert.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Styret foreslår i underkant av 6% økning av styrehonoraret. Forventet generell prisstigning i samfunnet er 3,5%. I tillegg til den generelle prisstigningen, tenker styret at følgende også har betydning: Det kommer til å bli en del merarbeid for styret i året som kommer, mtp oppfølging av prosjektet med utbedring av brannsikkerhet. I tillegg vil størrelsen på styrehonoraret kunne være et virkemiddel til å få gode kandidater til styret. Det har vist seg utfordrende å rekruttere kandidater til styreverv i kommende periode, og muligens vil størrelsen på styrehonoraret kunne ha positiv innvirkning på dette framover.

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 183.000,-

Benkeforslag om å holde det uendret på kr. 173.000,-

Avstemming kr. 183.000,-: 1 stemme mot

Avstemming kr. 173.000,-: 1 stemme for

Vedtak kr.: 183.000
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE - VALGKOMITEENS INNSTILLING PRESENTERES PÅ GENERALFORSAMLINGEN

5.1 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Berit Sennesvik og Nina Gustavssen valgt for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Daniela Kobialko, Hedda Angell og Anita Hjelle valgt for 1 år.

Etter valget skal styret bestå av: Fullt navn, hvilket år valgt, og for antall år.

Styreleder: Tina Margrethe Wærnes valgt i 2024 for 2 år.

Styremedlem: Hege Anita Stene valgt i 2024 for 2 år.

Styremedlem: Andreas Knutson valgt i 2024 for 2 år.
Styremedlem: Nina Gustavsen valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Berit Sennesvik valgt i 2025 for 2 år.

Varamedlem: Daniela Kobialko valgt i 2025 for 1 år.

Varamedlem: Hedda Angell valgt i 2025 for 1 år.

Varamedlem: Anita Hjelle valgt i 2025 for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Magne Sagvolden og Knut Ellingsen valgt for neste periode.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra andelseier - Benyttelse av garasjetomta i borettslaget

Sak innmeldt av andelseiere Kjell og Evy Mikalsen. De ønsker at borettslaget skal se på hvordan tomten der garasjene står, kan benyttes i tiden framover. De tenker at det er manglende vedlikehold av garasjene, og at tomten derfor kan benyttes på andre måter: enten selge tomten eller etablere et felles avfallsanlegg for borettslaget på tomten.

Det foreslås at styret kan bruke tid på å undersøke følgende:

- Hva vil et salg av tomta innebære (marked, forventet pris, aktuell bruk etc).

- Hva vil bruk av tomta for etablering av felles avfallsanlegg innebære (kostnader, praktisk bruk, hvordan det driftes etc).

Resultatet av styrets undersøkelser presenteres og stemmes over på en senere generalforsamling.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

Styrets innstilling:

Foreslått vedtak stemmes fram, og styret jobber videre med denne saken mot neste generalforsamling.

Forslag til vedtak:

Styret får generalforsamlingens tillatelse til å bruke tid på å undersøke rundt de nevnte alternativene for bruk av garasjetomta.

Avstemming: Enstemmig

Vedtak:
Forslag til vedtak ble vedtatt.

6.2 Orienteringssak - Informasjon fra styret om oppgradering av brannsikkerheten i borettslaget

- Hvor står vi i prosessen pr i dag.

- Hvilken entreprenør er valgt.

- Når er det beregnet oppstart.

- Status mtp låneopptak og felleskostnader.

Vedtak:
Styret orienterte om saken. Sak tas til orientering.

6.3 Orienteringssak - Informasjon fra styret ang brannvarslingsanlegg

- Hvilken type anlegg er valgt.

- Kostnader (engangskostnader og månedlige).

- Hvem går varsling til ved utløst alarm.

- Når beregnes det installert.

Vedtak:
Styret informerte om saken. Sak tas til orientering.

6.4 Orienteringssak - Gjerdene i borettslaget

Det har kommet flere henvendelser angående tilstanden til gjerdene i borettslaget, som er dårlig flere plasser. Situasjonen er som tidligere, at borettslaget ikke har økonomi til å utbedre dette ved hjelp av innleid arbeidskraft. Borettslaget kan kjøpe inn materialer for utbedring, som da kan gjøres på dugnad i de enkelte hus. Dette er også gjort i noen tilfeller de siste par årene. Borettslaget oppfordrer beboerne i de enkelte husene til å gå sammen om dugnad for å reparere ødelagte gjerder. Alternativene til dugnad, er å enten rive ødelagte gjerder uten å ha mulighet til å erstatte dem med nye, eller å leie inn arbeidskraft til å utføre reparasjoner. Det siste alternativet vil bli svært kostbart og kreve at borettslaget gjør et ytterligere låneopptak. Styret anser ikke det siste for å være et godt alternativ, da låneopptak nylig er gjort, ifm oppgradering av brannsikkerheten i borettslaget.

Styret ønsker å lufte saken med generalforsamlingen.

Kommentar fra generalforsamlingen:

Andelseiere kan kontakte styret for å få material og maling for de som ønsker å vedlikeholde gjerdet gjennom dugnad.

Vedtak:
Saken tas til orientering.

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 18:15.

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Østbyen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	21.03.2025
Sekretær	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	21.03.2025
Protokollvitne	Magne Bjerva Sagvolden (sign.)	19.03.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Østbyen Borettslag

Onsdag 15.01.2025, kl. 18:00 Sted: Tusenhjemmet møterom Lofoten

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. LÅNEOPPTAK - FINANSIERING AV BRANNSIKRING I BORETTSLAGET

Østbyen Borettslag er bygget på 50-tallet med datidens krav vedr brannsikkerhet. I dag er det brannkravene i byggeforskriften av 1985 som er gjeldende. Denne loven har tilbakevirkende kraft og styret er derfor forpliktet til å holde brannsikkerheten på et tilfredsstillende nivå ut fra gjeldende lovverk.

Styret har dermed den siste tiden jobbet med brannrådgivere for å finne en løsning som ivaretar brannsikkerheten og lovens krav av 1985. Dette ble presentert i et beboermøte i november 2024. Følgende tiltak skal utføres:

4-mannsbolig:

- Trapperomsvegger samt underside av trapper kles med gipsplater og males.
- Branndører monteres på loft og mot kjeller.
- Branngipsplate på vegg i entre mot nabo og trappeoppgang, overflatebehandles så likt som mulig som opprinnelig, soverom og bad blir ikke berørt.
- Rør- og elektriske gjennomføringer branntettes.
- Elektriske ledninger i trappeoppganger legges i kanaler.
- Trådløst seriekoblede brannvarslingsanlegg med røykvarslere i kjeller, loft, trappeoppgang samt i hver leilighet.

Rekkehus:

- Branngipsplater på vegger mellom boenhetene på kvisten og i kjeller i rekkehus, ikke maling av vegger på kvisten.
- Montering av branndører mellom enheter i kjeller.
- Trådløst seriekoblede brannvarslingsanlegg med røykvarslere i kjeller, 1 og 2 etasje.

6-mannsbolig

- Trapperomsvegger samt underside av trapper kles med gipsplater og males.
- Branndører monteres på loft og mot kjeller.
- Branngipsplate på vegg i entre mot nabo og trappeoppgang, overflatebehandles så likt som mulig som opprinnelig, soverom og bad blir ikke berørt.
- Branngips rundt hybler og fellesareal på loft.
- Rør- og elektriske gjennomføringer branntettes.
- Elektriske ledninger i trappeoppganger legges i kanaler.
- Seriekoblede brannvarslingsanlegg med røykvarslere i kjeller, loft, hybler, trappeoppgang samt i hver leilighet

Tiltakene for brannsikring i borettslaget må finansieres med låneopptak. Budsjettert kostnad er på 19,5 MNOK.

Styret foreslår derfor et låneopptak på 19,5 MNOK med 30 års nedbetalingstid, flytende rente og avdrag fra første termin.

For å begrense økningen av felleskostnadene foreslår styret i tillegg til låneopptak, å refinansiere dagens lån 1213.75.50189 på ca. 36 MNOK, slik at det blir et nytt lån på ca. 55,5 MNOK.

Opptak nytt lån og refinansiering av dagens lån gir konsekvens på felleskostnadene samt økning av fellesgjeld. Finansiering av brannsikring medfører en økning av felleskostnadene til drift/vedlikehold med 15 %.Vedlagt innkallingen følger beregning av konsekvens på felleskostnadene og fellesgjelden.

Vedtak krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. brl § 8-9.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i 951 064 912 - ØSTBYEN BORETTSLAG vedtar å låne opp inntil NOK 55.500.000,- med løpetid inntil 30 år som annuitetslån, til nødvendig brannsikring av borettslagets eiendomsmasse, samt innfrielse av lån 1213.75.50189 til rest. saldo pt. NOK 35.983.519,- i DNB. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles eksisterende sikkerhet (2. og 3. pri i borettslagets eiendom 1804/138/1497, 1564, 1565, 1621, 1989 og 1990 pål. NOK 35.000.000,- og NOK 45.000.000,-).

FULLMAKTSSKJEMA

I ekstraordinær generalforsamling kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare med en stemme for andelen, Brl. § 7-2(1), Esl. § 46(1). Leietaker av andelen har rett til å være tilstede i ekstraordinær generalforsamling og rett til å uttale seg, Brl § 7-2(2), Esl § 46(2).

Dersom andelseier ikke kan møte på ekstraordinær generalforsamling kan andelseier i henhold til Brl. § 7-3 og Esl § 46(3) møte ved fullmektig.

For borettslag: Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig.

For eierseksjonssameier: Det foreligger ingen begrensning i hvor mange fullmakter en person kan ha. En person kan altså ha fullmakt fra flere seksjonseiere.

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

---------- Rives av og leveres på ekstraordinær generalforsamling ----------

FULLMAKT:

Andelseiers navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ekstraordinær generalforsamling som avholdes onsdag 15.01.2025 gis til: _____

Andelseiers underskrift: _____

KONSEKVENS AV FELLESKOSTNADER VED FINANSIERING AV BRANNSIKRING

Finansiering av brannsikring medfører en økning av de månedlige felleskostnadene til drift/vedlikehold med 15 %.

Økning av felleskostnadene:

Type	Total felleskost. 2025	Økning 15 %	Ny felleskostnad
A	5901	873	6 774
B	6067	873	6 940
C	6651	873	7 524
D	7057	1 047	8 104
E	7240	1 047	8 287
F	7292	1 047	8 339
G	7223	1 047	8 270
H	6280	873	7 153
I	7374	1 047	8 421
J	6218	873	7 091
K	7198	1 047	8 245
L	6067	873	6 940
M	6899	873	7 772
N	6246	925	7 171
O	6993	1 037	8 030
P	7170	1 064	8 234
Q	7628	1 132	8 760

Økning av fellesgjeld ved nytt låneopptak:

Type	Dagens andel fellesgjeld	Økning	Ny andel fellesgjeld
A	473 019,88	164 805	637 825
B	566 952,74	197 532	764 485
C	476 994,41	174 581	651 575
D	534 734,56	195 726	730 460
E	548 405,82	200 720	749 126
F	583 807,15	213 683	797 490

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Østbyen Borettslag

Mandag 15.04.2024, kl. 17:00 Sted: Tusenhjemmet møterom Kultursal Lofoten

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Styret foreslår en 4% økning av styrehonoraret. Dette er i tråd med forventet generell prisstigning i samfunnet. I tillegg til at denne økningen følger den generelle prisstigningen, tenker styret at følgende også har betydning: Det er mye som «rører seg» i borettslaget for tiden, mtp utbedring av brannsikkerhet samt andre tiltak/vedlikehold, noe som igjen skaper mye arbeid for styret. I tillegg vil størrelsen på styrehonoraret kunne være et virkemiddel til å få gode kandidater til styret.

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Forslag til vedtak: Styrehonorar for neste periode, 2024-2025, fastsettes til 173 000 kroner i samlet utbetaling for styret. Dette er en økning fra 166 000 kroner fra perioden 2023-2024.

5. VALG AV TILLITSVALGTE - VEDLAGT FØLGER VALGKOMITEENS INNSTILLING

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.
Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Tina Margrethe Wærnes
Styremedlem, Nina Gustavsen
Styremedlem, Hege Anita Stene
Styremedlem, Hedda Labugt Angell
Styremedlem, Knut Hagvåg Ellingsen
Varamedlem, Daniela Kobialko
Varamedlem, Kristin Marie Singstad

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlemmer

5.3 Valg av varamedlemmer

5.4 Valg av valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra andelseier - Søknad om tilbygg i Hålogalandsgata 88 - SE VEDLEGG TIL SAKEN

Jeg ønsker å søke til borettslaget for godkjenning av tilbygg i min leilighet i 2. etg i Hålogalandsgata 88.

I 2006/2007 ble 1.etg i Hålogalandsgata 88 utvidet på en slik måte at det lå til rette for å bygge en terrasse på ca 36m2 i forlengelsen av min stue/ soverom. Dette fremgår av vedlagte plantegning som viser dagens situasjon.

Nå søker jeg om å få utvide stuen med ca 14 m2 i hjørnet av terrassen. Utvidelsen vil innebære en utvidelse av stuen til ytterkant av dagens terrasse. Gulvflaten på utvidelsen vil bli ca 3,5m x 4m hvor 4m tilsvarer lengden på dagens terrasse målt fra terrassedøren til rekkverket. Dette innebærer en tilsvarende reduksjon av dagens terrasse som vil bli på ca 22 m2 etter utvidelsen. Terrassen vil, selv etter denne reduksjonen, forbli større enn tilsvarende terrasser i borettslaget. Dette fremgår av vedlagte plantegning som viser situasjonen etter utvidelsen.

Utvidelsen av stuen vil omfatte flytting av dagens stuevindu til den nye endeveggen, installering av et nytt, mindre stuevindu med dimensjoner 1,2m x 1m, ny skyvedør/ balkongdør samt forlengelse av dagens tak. Taket vil bli i samme stil/materiale som dagens tak og er tenkt forankret ca 2.5m inn på dagens tak for så å bli forlenget ut til ny endevegg.

Utvidelsen vil bidra til økt bokvalitet for andelseier og, etter vår oppfatning, vise mulighetene som eksisterer i Østbyen borettslag ved de endringene som da er utført for alle andelseierne i Hålogalandsgata 88.

Jeg vil sørge for at de momentene som er tatt opp i tidligere kommunikasjon blir ivaretatt forsvarlig. Dette omfatter:

- Vurdering av bærestyrken i underliggende konstruksjon som ble utført i 2006/2007. Dette er allerede diskutert med tiltenkt byggefirma.
- Innhentelse av nødvendig tillatelse fra Bodø kommune. Dette er allerede påbegynt.
- Bruk av kompetent og autorisert byggefirma til gjennomføring av arbeidene.

Vedtak krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. brl § 8-9.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner fasadeendring ved tilbygg i

Hålogalandsgata 88 H0201 under forutsetning om at andelseier undersøker eventuell søknadsplikt med Bodø Kommune og får godkjent søknad om endring før igangsetting, og utfører byggingen iht. dagens byggtekniske normer. Herunder bruk av autorisert byggefirma til gjennomføring av tiltaket. Godkjent søknad for fasadeendring sendes kopi av til styret før igangsettelse, samt dokumentasjon på faglig utført arbeid sendes styret etter fullført arbeid. Tiltaket bekostes av andelseier.

Andelen i Hålogalandsgata 88 H0201 vil få økt felleskostnader knyttet til påbygg/tilbygg lik tidligere praksis i borettslaget hvor andre andeler har bygget ut leiligheten.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positivt til saken, og at forslag til vedtak følges.

6.2 Orienteringssak - Informasjon fra styret ang brannvernkartlegging - SE VEDLEGG TIL SAKEN

Styret vil informere om fremdrift i arbeidet med å kartlegge brannsikkerheten i borettslaget, samt gjøre nærmere rede for bakgrunnen for at dette arbeidet ble satt i gang.

Forslag til vedtak: Sak tas til orientering.

FULLMAKTSSKJEMA

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemme for andelen, jfr. Brl. § 7-2(1), Esl. § 46(1). Leietaker av andelen har rett til å være til stede på generalforsamling og rett til å uttale seg, jfr. Brl § 7-2(2) og Esl § 46 (2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamling kan andelseier i henhold til Brl. § 7-3 og Esl § 46(3) møte ved fullmektig.

For borettslag: Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig.

For eierseksjonssameier: Det foreligger ingen begrensning i hvor mange fullmakter en person kan ha. En person kan altså ha fullmakt fra flere seksjonseiere.

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

---------- Rives av og leveres på generalforsamling ----------

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2024 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2023

Østbyen Borettslag

Organisasjonsnummer: 951064912

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 112

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Tina Margrethe Wærnes
Styremedlem, Nina Gustavsen
Styremedlem, Hege Anita Stene
Styremedlem, Hedda Labugt Angell
Styremedlem, Knut Hagvåg Ellingsen
Varamedlem, Daniela Kobialko
Varamedlem, Kristin Marie Singstad

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Styret har avholdt 8 styremøter i perioden (25.05.23-04.04.24).

Vedlikehold:

På våren og sommeren -23 var fokus både i styrets arbeid og for mange beboere på ytre vedlikehold og ivaretakelse av uteareraler. Styrets oppgave har vært å være behjelpelig angående type materiale som er brukt på byggene og hvordan de skal vedlikeholdes, type maling/olje og fargekoder, samt innkjøp av dette. For klipping av gress på lekeplass og fellesareal som ikke er tilknyttet spesifikke bygg, leide styret på vegne av borettslaget inn en ungdom som hadde dette som sommerjobb på timebasis.

Det har gjennom året vært gjort noen små justeringer og utbedringer i etterkant av renoveringen. Her har firmaet som utførte renoveringen fremdeles vært behjelpelig med å få dette i orden.

Det har vært gjort noe vedlikehold på gjerder i borettslaget. Hvilke gjerder som ble ordnet på, ble avgjort etter ei kartlegging av hvor det var størst behov. Materiale ble handlet inn av styret ved hjelp av borettslagets fellesmidler, og jobben ble gjort på dugnad av hhv medlemmer av styret og beboere i gjeldende hus. Vi har også fulgt opp et generalforsamlingsvedtak fra 2022 ang utvidelse av parkeringsplass ved et av byggene. Dette ble gjort høsten 2023. Deler av jobben, som graving, flytting av busker og legging av grus ble utført av innleid firma, mens riving av gjerde ble utført av styremedlemmer. Det er planlagt reetablering av gjerde i løpet av våren.

Det var vurdert å få utført ei drenering dette året, men denne ble utsatt, delvis grunnet økonomi og delvis fordi det ikke ble ansett som et akutt behov pr i dag (etter befaring av fagfolk).

Det har gjennom året vært noen forsikringssaker, i all hovedsak som følge av vannlekkasjer. Disse har blitt fortløpende undersøkt og utbedret. Det har også vært noen saker med tette/dårlige rør/sluker, og her er gjort utbedringer. I slike saker kan det ofte bli spørsmål om hva som dekkes av den enkelte andelseier og borettslagets fellesmidler. Styret jobber en del med å i den enkelte sak finne ut av dette, da det ikke alltid er selvfølgelig hva som dekkes av hvem. Dermed blir dette en viktig del av styrets arbeid i det daglige.

Det hender også at det meldes inn beboersaker der styret må bistå i kommunikasjon og enighet mellom beboere, og disse følges opp fortløpende og i samarbeid med de aktuelle beboerne. Er styret i tvil angående noen momenter i saken, søker vi rådgivning fra Nobl.

Det har også vært noen saker med reparasjoner tilknyttet strøm og kontakter ute og inne på fellesareal, samt med felles lysarmatur og utelys. Her leies det inn fagfolk for utbedring, etter hvert som sakene oppstår. Ellers er etablering av elbilladere og varmepumper saker som typisk går igjen i borettslaget. Her er det den enkelte beboer som får utført og dekker innkjøp og selve arbeidet, men styret kontaktes i forkant, for å sikre at etablering av slike installasjoner blir forskriftsmessig utført, samt i tråd med retningslinjer i borettslaget.

Antisimex har utført den årlige kontrollen av brannslokningsapparatene i borettslaget.

Styret har benyttet juridisk bistand fra Nobl advokat i noen saker. Dette har i hovedsak vært dekket av forsikringen, som gir inntil 15 timers juridisk bistand i løpet av året.

Brannvernkartlegging:

Styret har gjennom hele perioden jobbet videre med brannvernkartleggingen i borettslaget. Dette arbeidet har tatt tid, og det er flere grunner til dette: Det er mange mulige løsninger på de utfordringer og mangler som er avdekket, og vi jobber med å kunne velge løsninger som både holder utgiftene til utbedring nede og som vil være tilstrekkelige trygge mtp brannsikkerhet. Det er mange aktører inne i bildet, og det har vært en del møtevirksomhet gjennom hele året. Det jobbes nå med å finne mer detaljert ut av hva de forventede utgiftene til nødvendige utbedringer vil bli, slik at det i neste omgang kan tas vurderinger mtp finansiering og fremdriftsplan.

Økonomi:

Selv om det nylig er gjort ei større renovering av byggene i borettslaget, ser vi at det jevnlig forekommer vedlikeholdskostnader i form av mindre ytre vedlikehold, i tillegg til indre vedlikehold ifm strøm og lys i fellesområder, lekkasjer og vannskader, samt utbedring av sluker og rør. Det ventes også kostnader ifm utbedring av brannsikkerheten i borettslaget, men dette er det ikke fullstendig oversikt over pr nå. De generelle utgiftene i samfunnet har også steget, i form av prisøkning på varer og tjenester samt renteøkning. Spesielt stor økning har vi sett i kommunale avgifter, som ble høyere enn først forventet. Vi var nødt til å øke felleskostnadene i november 2023, for å holde en god balanse i budsjettet for 2024. Som opplyst i brev av november 2023, valgte styret å la budsjettet få noe i minus og å dekke opp noen av de økte utgiftene ved hjelp av oppsparte midler. Dette var for å unngå veldig stor økning i fellesutgiftene i denne omgang. Styret ser at det gjerne kunne vært gjort mer mtp vedlikehold, som bytte eller reparasjoner av flere gjerder, utbedringer av rør under hus og ytterligere en drenering, men vi ser også nødvendigheten av å holde ganske stram økonomistyring, mtp de økte utgiftene generelt og de forventede utgiftene ifm brannvernkartlegging og utbedringer i etterkant av dette.

Eierskifter i perioden:

Det har vært 4 eierskifter i 2023.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		7 087 824	6 600 284	7 087 824	7 725 728
TV/Internett		106 176	106 176	106 176	106 176
P³ bygg/utbygg		59 832	55 672	59 776	65 156
Andre driftsinntekter		0	205 000	0	0
SUM INNTEKTER		7 253 832	6 967 132	7 253 776	7 897 060
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	18 187	31 375	17 760	19 060
Styrehonorar	2	156 000	136 000	156 000	166 000
Kontingent	3	39 200	39 200	39 200	39 200
Revisjonshonorar	4	18 800	17 875	19 000	19 800
Forretningsfrørerhonorar		286 355	278 015	286 400	296 400
Løpende kontrakter	5	179 378	228 353	217 526	207 000
Andre honorar og innleide tjenester	6	165 304	338 107	200 000	150 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	896 292	481 474	1 250 000	630 000
Forsikring	8	480 471	436 824	469 600	509 800
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	2 075 446	1 765 679	1 846 700	2 292 500
Energi		5 101	5 327	15 000	15 000
Andre driftsutgifter	10	15 229	22 586	26 200	22 200
Avskrivning driftsmidler		0	3 005	6 023	0
SUM KOSTNADER		4 335 764	3 783 821	4 549 409	4 366 960
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		2 918 068	3 183 311	2 704 367	3 530 100
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		78 839	41 529	15 000	80 000
Rentekostnader		2 657 613	1 457 062	2 602 638	3 353 278
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-2 578 774	-1 415 532	-2 587 638	-3 273 278
¡RSRESULTAT		339 294	1 767 779	116 729	256 822

	Note	31.12.23	31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11	4 329 725	4 329 725
Rehabilitering	11	23 861 651	23 861 651
Andre fellesanlegg	11	25 000	25 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		28 216 376	28 216 376
Omlnpsmidler			
Periodiserte kostnader		0	18 097
Forskuddsbetalt Forsikring		497 951	469 590
Kundefordringer		0	29 308
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	2 512 542	3 335 520
Sum omlnpsmidler		3 010 493	3 852 515
SUM EIENDELER		31 226 869	32 068 890

	Note	31.12.23	31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt Andelskapital		11 200	11 200
Annen egenkapital		-26 481 416	-26 820 710
Sum egenkapital	13	-26 470 216	-26 809 510
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	14	56 773 578	57 770 614
Borettsinnskudd	15	382 000	382 000
Sum langsiktig gjeld		57 155 578	58 152 614
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 706	18 283
Leverandnrgjeld		509 111	693 596
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		40	140
P³ lnpt lnnn, honorarer og feriepenger		503	1 770
P³ lnpne renter		25 146	11 997
Sum kortsiktig gjeld		541 506	725 786
Sum gjeld		57 697 085	58 878 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 226 869	32 068 890
Pantestillelser	16	57 155 578	58 152 614

Sted:_____, dato:_____

Tina Margrethe WNrnes
Styreleder

Hedda Labugt Angell
Styremedlem

Knut Hagv³g Ellingsen
Styremedlem

Nina Gustavsen
Styremedlem

Hege Anita Stene
Styremedlem

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	3 126 728	2 698 748
B. Endring disponible midler		
¡ rets resultat	339 294	1 767 779
Tilbakefŋring avskrivninger	0	3 005
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-997 036	-1 342 804
B. ¡ rets endringer disponible midler	-657 741	427 981
C. Disponible midler UB	2 468 987	3 126 728

Kontrolloppstilling disponible midler

Omlŋpsmidler	3 010 493	3 852 515
- Kortsiktig gjeld	-541 506	-725 786
Disponible midler	2 468 987	3 126 728

De disponible midlene gir uttrykk for borettslagets evne til ³ betale regninger etter hvert som de forfaller. Vi anbefaler at et borettslag har minimum to m³ neders innkreving felleskostnad som disponible midler til ordinŊ r drift . Beregningen av dette gjŋres ved ³ se p³ SUM INNTEKTER (med fradrag for eventuelle avdrag p³ IN) under ĩ Totalt budsjettõ i resultatregnskapet. SUM INNTEKTER deles p³ 6, og man f³ r da anbefalt minimumsniv³ p³ disponible midler. Eventuelle avsetninger/ŋremerkede midler til fremtidig vedlikehold m³ trekkes fra, da dette er midler som er avsatt til fremtidig vedlikehold og ikke til ordinŊ r drift av selskapet.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om ³ rsregnskapet og ³ rsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntektsfŋring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil vŊ re den periode borettshaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg ³ dekke felleskostnader.

Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.

Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.

Fordringer

Fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjŋres det for ŋvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for ³ dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omlŋpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi p³ balansedagen.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5010 Timelŋnn	4 931	7 351
5020 Feriepenger	503	1 770
5050 Honorar	0	10 000
5090 P³ lŋpte feriepenger	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	12 714	12 115
5401 Arb.avgift p³ lŋpte feriepenger	40	140
Sum	18 187	31 375

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig ³ ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	156 000	136 000
Sum	156 000	136 000

Kr 156 000,- av fastsatt styrehonorar kr. 166 000,- for 2023 er utbetalt pr 31.12.2023.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7450 Kontingent boligbyggelaget	39 200	39 200
Sum	39 200	39 200

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6701 Honorar revisjon	18 800	17 875
Sum	18 800	17 875

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinŋr revisjon.

Note 5 - Lŋpende kontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	14 951	13 908	14 000	15 000
6711 Forretningsfŋrsel tilleggstjenester	40 154	65 855	51 250	40 600
6780 Vakthold/brannsikring	18 097	42 413	46 100	45 200
6780 Kabel-tv/internett	106 176	106 176	106 176	106 200
Sum	179 378	228 353	217 526	207 000

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning	165 304	338 107
Sum	165 304	338 107

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	1 490	39 588
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	764 198	75 849
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	39 704	0
6620 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	50 000	356 038
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	40 900	10 000
Sum	896 292	481 474

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	469 590	436 824
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	10 881	0
Sum	480 471	436 824

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.
Premie sikringsfond felleskostnader er en tilleggsforsikring hvor eierne er sikret mot ³ bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved mislighold og eventuelt tvangssalg f³ r boligselskapet dekket kostnader som ikke kommer inn via salget og risikoen for tap for den enkelte eier er vesentlig lavere.

Note 9 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6320 Kommunale avgifter	1 403 391	717 442	1 014 000	1 344 600
6320 Renovasjon	251 848	388 883	412 200	526 900
7760 Eiendomsskatt	420 207	420 207	420 500	421 000
Sum	2 075 446	1 765 679	1 846 700	2 292 500

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bŋker o.l.	0	1 053
6860 Mŋte, kurs, oppdatering o.l.	833	5 371
6890 Annen kontorkostnad	1 514	1 458
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 495	2 526
7720 Generalforsamling/³ rsmŋte	8 997	9 008
7740 ð redifferanser	1	-2
7770 Bank og kortgebyrer	1 976	6
7772 Andre gebyrer	414	3 165
8126 Gebyr	0	0
Sum	15 229	22 586

Note 11 - Bygninger

Anskaffet ³ r: 1955	
Kostpris 1955	4 329 725
Arbeidsbrakke 2009	25 000
Tidligere ³ rs p³ kostninger/rehablitering	23 861 651
Bokfŋrt verdi pr. 01.01.	28 216 376
¡ rets p³ kostning	0
Bokfŋrt verdi pr. 31.12	28 216 376

Boligeiendommer anses ikke ³ ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert ³ vŊre utfŋrt tilstrekkelig vedlikehold for ³ ivareta verdien av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 12 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 BANKINNSKUDD	2 505 836	3 335 520
1966 FINANSKONTO	6 706	0
Sum	2 512 542	3 335 520

Dersom det er saldo p³ konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekk, best³ r det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Note 13 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt andelskapital	11 200	11 200
Opptjent egenkapital (+)/ Udekket tap (-) pr. 01.01	-26 820 710	-28 588 489
¡ rets resultat	339 294	1 767 779
Egenkapital 31.12	-26 470 216	-26 809 510

Negativ egenkapital

Balansen av ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefŋrte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hŋyere enn den balansefŋrte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til ³ vŊre positiv av styret i borettslaget.

Note 14 - Pantegjeld

Iht forskriften om ³ rsregnskap for borettslag skal det opplyses om ŋkningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene p³ fellesgjelden iht nedbetalingsplanen er beregnet ³ ŋke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt ³ rsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form³ l:	Bygning - Vedlikehold	Bygning - Vedlikehold	Bygning - vedlikehold	Bygninger
L³ nenummer:	12135988543	12135113652	12132208792	12137550189
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2018	2017	2015	2019
Rentesats:	5.39 %	5.39 %	5.39 %	5.39 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2057	31.08.2057	31.08.2055	30.12.2048
Opprinnelig l³ nebelŋp:	5 000 000	5 000 000	11 500 000	41 500 000
L³ nesaldo 01.01:	4 582 096	4 550 590	11 217 573	37 420 356
Avdrag i perioden:	52 148	52 810	146 598	745 479
L³ nesaldo 31.12:	4 529 948	4 497 780	11 070 975	36 674 876
Saldo 5 ³ r frem i tid:	4 270 637	4 234 633	10 331 502	32 765 625

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	593 480	593 480
	28	576 218	16 134 104
	1	557 492	557 492
	1	543 594	543 594
	1	484 897	484 897
	80	480 750	38 460 000

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 51 602 397,- til betaling mer enn fem ³ r etter regnskaps³ rets slutt.

Note 15 - Borettsinnskudd

	2023
2280 BORETTSINNSKUDD	382 000
Sum	382 000

Note 16 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld pr. 31.12. er kr 57 155 578- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 28 216 376,-.

Resultat og balanse med noter for Østbyen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Østbyen Borettslag

Styreleder	Tina Margrethe Wærnes (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Hege Anita Stene (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Hedda Labugt Angell (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Knut Hagvåg Ellingsen (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Nina Gustavsen (sign.)	21.03.2024

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Østbyen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Østbyen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo document key: EFPX5-5V7Y1-AUCJI-VXP6T-06QE4-QIWWO

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: EFPX5-5V7Y1-AUCJI-VXP6T-06QE4-QIWWO

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kirsti H R Meidelsen
Partner
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-23 12:46:33 UTC
bankID

Kirsti H R Meidelsen
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-23 12:46:33 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EPPXS-SV7Y1-AUCJJ-VXP6T-06QE4-QIWWO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

VALGKOMITEENS INNSTILLING 2024

Styreleder - Tina Margrethe Wærnes - 2 år

Styremedlem Nina Gustavsen - 1 år

Styremedlem Hege Anita Stene 2 år

Styremedlem Andreas Knutson - 2 år

Styremedlem Knut Hagvåg Ellingsen - ikke på valg

Vara: Håvard Berg Larsen 1år

Vara: Kristin Singstad 1 år

Vara: Hedda Angell 1 år

Med innstilling om Nina på valg for ett år vil det ved neste generalforsamling være 2 av 4 medlemmer på valg.

Det har ikke lykkes valgkomiteen å få tak i Hedda, det kan skyldes feil mob nr oppgitt. Vi har likevel satt henne opp som vara men dette kan strykes dersom hun ønsker dette.

Valgkomiteen oppfordrer videre nytt styre til å vurdere hvordan varaer kan involveres i den kommende perioden for slik å rekruttere potensielle kandidater til faste styreplasser.

Mvh Valgkomiteen,

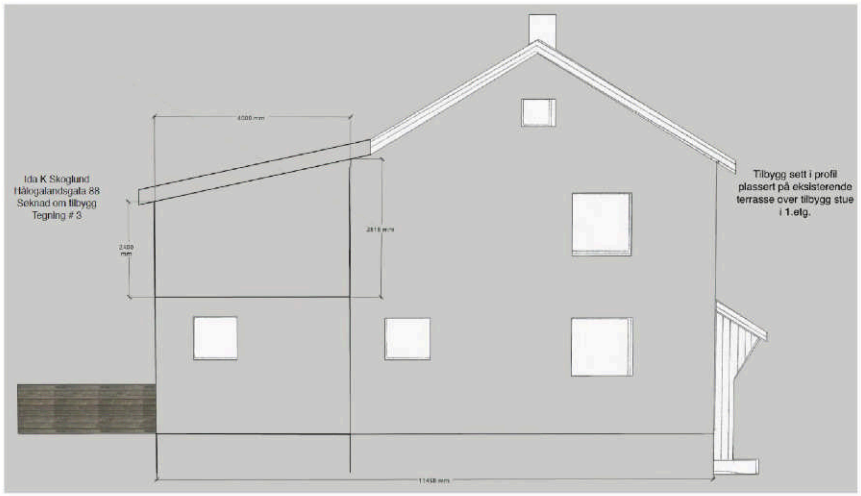
Magne og Berit

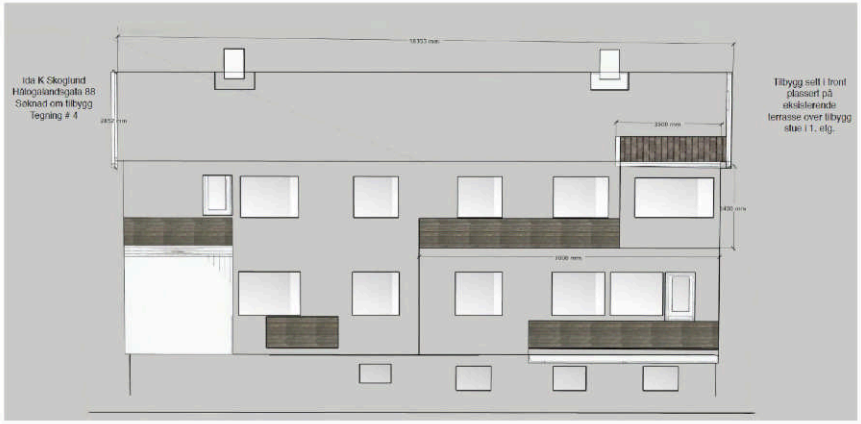
VEDLEGG SAK 6.1

SAK FRA ANDELSEIER – SØKNAD OM TILBYGG I HÅLOGALANDSGATA 88









Viktig Informasjon om Brannsikring i Østbyen Borettslag

Styret ønsker å informere dere om den pågående prosessen med å forbedre brannsikkerheten i vårt borettslag. I tråd med gjeldende lovgivning, har styret tatt initiativ til å kartlegge og utbedre eventuelle mangler knyttet til brannsikring i våre bygninger.

Bakgrunn: Forsikringsselskapet ba for en tid tilbake Nobl om å kartlegge boligselskap der det var mistanke om manglende brannsikring.
Lovteksten sier at eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket til minst det nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift av 1985 eller senere byggeregler.
Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller en kombinasjon av disse.
Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Kartlegging og tilbudsbeskrivelse: Denne prosessen består av to trinn. Først ble det gjennomført en kartlegging for å få oversikt over omfanget av mangler i forhold til kravene. Brannrådgivere fra Norconsult har allerede vært inne i hvert bygg og kartlagt hva som må utbedres. Basert på denne kartleggingen blir det utarbeidet en tilbudsbeskrivelse samt en kalkyle på hva dette kan komme til å koste.

Dette må bla. utføres:
Trapperomsvegger samt underside av trapper kles med branngipsplater.
Branndører monteres på loft og mot kjeller.
Branngipsplate på vegg mellom leilighetene.
Rør- og elektriske gjennomføringer branntettes.
Montere brannvarslingsanlegg som et kompenserende tiltak for å unngå kledning med gipsplate i himling i etasjeskillene som vil være omfattende og inngripende.

Gjennomføring: Når tilbudsbeskrivelsen er klar, vil denne bli sendt ut til flere entreprenører med håp om å motta konkurransedyktige priser på arbeidet. Deretter vil vi velge en entreprenør og se på muligheten for å signere en kontrakt. I samarbeid med styret vil det utarbeides en fremdriftsplan for gjennomføringen av brannsikringsarbeidene.

Vi forstår viktigheten av å ha et trygt og sikkert bomiljø, og vi er forpliktet til å gjøre alt vi kan for å sikre at våre bygninger oppfyller de nødvendige sikkerhetsstandardene.

HUSORDENSREGLER FOR ØSTBYEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 27. april 2004, sist endret 27.05.14

Horisontaldelte firemanns boliger/rekkehusene.

1.
Vasking av trappeoppgang skal foregå minst en gang pr. uke.
Leieboerne i 2. Etg. Vasker trapp fra kvisten og ned til 1. Etg. Leieboerne i 1 etg. Vasker gang 1. Etg. Og trapp samt gang til utgangsdør, og kjellertrapp.

2.
Kvisten skal rengjøres to ganger i året etter overenskomst mellom beboerne.
Kvisten skal ikke brukes til lekerom eller til andre formål enn det den er beregnet til.
Kjellertrapp og kjellerganger rengjøres minst en gang i måneden av leieboerne etter tur.

3.
Alle vaskemaskiner skal stå i vaskekjeller.
Dersom ikke dette overholdes er leieboer ansvarlig for skader ved eventuell lekkasje.
Gjelder også for rekkehusene.

4.
Vaskekjeller skal ikke være lagringsrom for sykler etc.
Det er heller ikke tillatt med oppbevaring av gjenstander i trappeoppganger.
Det er ikke tillatt å tørke klær i fellesrom, unntak ved bruk av tørketrommel.

5.
Kvistvindu og vindu i felles ganger må ikke stå åpen hvis det er fare for at regn eller snødrev kan komme inn. Det må videre påses at vindu og dører i kjeller holdes lukket når det er fare for frostskader.

6.
Balkongene kan brukes til lufting av tøy. De må ikke nyttes på en slik måte at det sjenerer i 1. Etg., således er det ikke tillatt å riste matter og sengetøy fra balkonger eller vinduer. Gjelder også for rekkehusene.

7.
Alle leieboere har lik plikt til å vedlikeholde utearealene, så som plenklipping, snømåking, sandstrøing og håndtering/sortering av søppel.
Beboerne i hvert hus må bli enige om fordeling av de forkjellige oppgaver.

8.
Felleslys på kvist og i kjeller må slukkes når rommene ikke er i bruk.

9.
Etter kl. 23.00 skal det så vidt mulig være ro i hust. Tapping av vann i vaskekjeller, unødig tramping, slamring med dører og lignende må ikke forekomme. Ytterdøren skal være låst etter kl. 22.00.

10.
Bruk av engangsgrill er forbudt.
Grilling med kullgrill på veranda er ikke lov.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Østbyen Borettslag onsdag 15.01.2025 kl. 18:00 - Tusenhjemmet møterom Lofoten.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Tina Wærnes

Følgende ble valgt som møteleder: Simen Benonisen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Simen Benonisen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Toril M. Johansen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent enstemmig

Saksliste ble: Godkjent enstemmig

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:

Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 43

Fullmakter: 5

Totalt antall stemmeberettigede: 48

Tilstede fra Nobl: Simen Benonisen, Karen Omnes og Jan Ivar Olsen.

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. LÅNEOPPTAK - FINANSIERING AV BRANNSIKRING I BORETTSLAGET

Østbyen Borettslag er bygget på 50-tallet med datidens krav vedr brannsikkerhet. I dag er det brannkravene i byggeforskriften av 1985 som er gjeldende. Denne loven har tilbakevirkende kraft og styret er derfor forpliktet til å holde brannsikkerheten på et tilfredsstillende nivå ut fra gjeldende lovverk.

Styret har dermed den siste tiden jobbet med brannrådgivere for å finne en løsning som ivaretar brannsikkerheten og lovens krav av 1985. Dette ble presentert i et beboermøte i november 2024. Følgende tiltak skal utføres:

4-mannsbolig:

- Trapperomsvegger samt underside av trapper kles med gipsplater og males.
- Branndører monteres på loft og mot kjeller.
- Branngipsplate på vegg i entre mot nabo og trappeoppgang, overflatebehandles så likt som mulig som opprinnelig, soverom og bad blir ikke berørt.
- Rør- og elektriske gjennomføringer branntettes.
- Elektriske ledninger i trappeoppganger legges i kanaler.
- Trådløst seriekoblede brannvarslingsanlegg med røykvarslere i kjeller, loft, trappeoppgang samt i hver leilighet.

Rekkehus:

- Branngipsplater på vegger mellom boenhetene på kvisten og i kjeller i rekkehus, ikke maling av vegger på kvisten.
- Montering av branndører mellom enheter i kjeller.
- Trådløst seriekoblede brannvarslingsanlegg med røykvarslere i kjeller, 1 og 2 etasje.

6-mannsbolig

- Trapperomsvegger samt underside av trapper kles med gipsplater og males.
- Branndører monteres på loft og mot kjeller.
- Branngipsplate på vegg i entre mot nabo og trappeoppgang, overflatebehandles så likt som mulig som opprinnelig, soverom og bad blir ikke berørt.
- Branngips rundt hybler og fellesareal på loft.
- Rør- og elektriske gjennomføringer branntettes.
- Elektriske ledninger i trappeoppganger legges i kanaler.
- Seriekoblede brannvarslingsanlegg med røykvarslere i kjeller, loft, hybler, trappeoppgang samt i hver leilighet

Tiltakene for brannsikring i borettslaget må finansieres med låneopptak. Budsjettert kostnad er på 19,5 MNOK.

Styret foreslår derfor et låneopptak på 19,5 MNOK med 30 års nedbetalingstid, flytende rente og avdrag fra første termin.

For å begrense økningen av felleskostnadene foreslår styret i tillegg til låneopptak, å refinansiere dagens lån 1213.75.50189 på ca. 36 MNOK, slik at det blir et nytt lån på ca. 55,5 MNOK.

Opptak nytt lån og refinansiering av dagens lån gir konsekvens på felleskostnadene samt økning av fellesgjeld. Finansiering av brannsikring medfører en økning av felleskostnadene til drift/vedlikehold med 15 %.Vedlagt innkallingen følger beregning av konsekvens på felleskostnadene og fellesgjelden.

Vedtak krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. brl § 8-9.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i 951 064 912 - ØSTBYEN BORETTSLAG vedtar å låne opp inntil NOK 55.500.000,- med løpetid inntil 30 år som annuitetslån, til nødvendig brannsikring av borettslagets eiendomsmasse, samt innfrielse av lån 1213.75.50189 til rest. saldo pt. NOK 35.983.519,- i DNB. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles eksisterende sikkerhet (2. og 3. pri i borettslagets eiendom 1804/138/1497, 1564, 1565, 1621, 1989 og 1990 pål. NOK 35.000.000,- og NOK 45.000.000,-).

Avstemming: 46 stemmer for og 2 stemmer mot

Vedtak:
Forslag til vedtak er vedtatt.

Generalforsamlingen i 951 064 912 - ØSTBYEN BORETTSLAG vedtar å låne opp inntil NOK 55.500.000,- med løpetid inntil 30 år som annuitetslån, til nødvendig brannsikring av borettslagets eiendomsmasse, samt innfrielse av lån 1213.75.50189 til rest. saldo pt. NOK 35.983.519,- i DNB. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles eksisterende sikkerhet (2. og 3. pri i borettslagets eiendom 1804/138/1497, 1564, 1565, 1621, 1989 og 1990 pål. NOK 35.000.000,- og NOK 45.000.000,-).

3. AVSLUTNING

Vedtak:
Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	17.01.2025
Sekretær	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	17.01.2025
Protokollvitne	Toril Merethe Johansen (sign.)	17.01.2025

HÅLOGALANDSGATA 101C

Nabolaget Østbyen skole - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Fengselet	Linje 3, 4, 4 N	2 min / 0.2 km
Bodø stasjon	Linje F7, R75	20 min / 1.4 km
Bodø lufthavn		6 min

SKOLER

Østbyen skole (1-7 kl.)	5 min
258 elever, 17 klasser	0.4 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.)	17 min
22 elever, 9 klasser	1.2 km
Aspåsen skole (1-7 kl.)	18 min
354 elever, 21 klasser	1.4 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
280 elever, 27 klasser	0.9 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	16 min
90 elever, 6 klasser	1.2 km
Bodø videregående skole	15 min
1316 elever, 73 klasser	1.1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Allego NOALLE00002109	6 min
SHELL STORMYRA	10 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

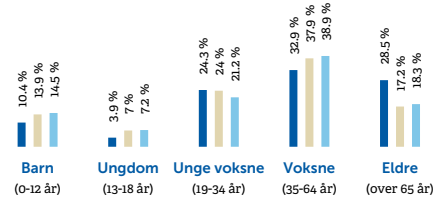
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Østbyen skole	921	610
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Stadionparken barnehage (1-5 år)	6 min
72 barn	0.4 km
Gla'ungan (0-5 år)	8 min
39 barn	0.6 km
Rensåsen barnehage (1-5 år)	10 min
55 barn	0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Flymuseet	6 min
Coop Extra Bankgata	8 min

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

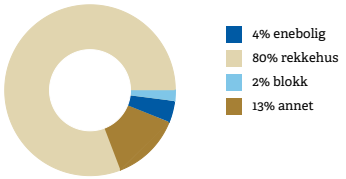
TRYGGHET DER BARNA FERDES

Trygge 83/100

SPORT

Østbyen skole	6 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km
Nordlandshallen friidrett	6 min
Fotball, friidrett	0.5 km
Feel24 Olav V	9 min
Feel24 Stormyra Panorama (2024)	10 min

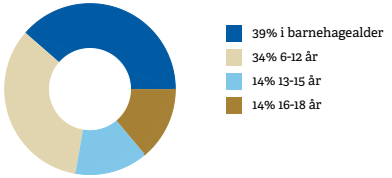
BOLIGMASSE



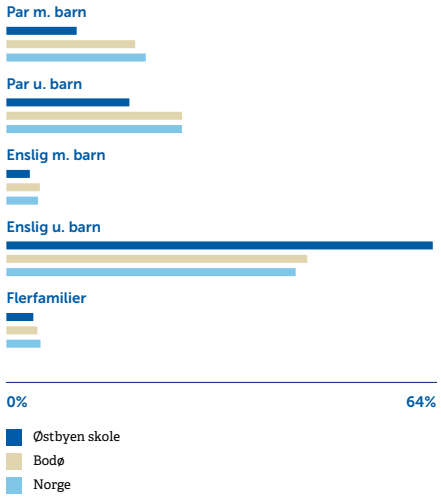
VARER/TJENESTER

Trekanten Kjøpesenter	11 min
Sykehusapoteket i Bodø	10 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



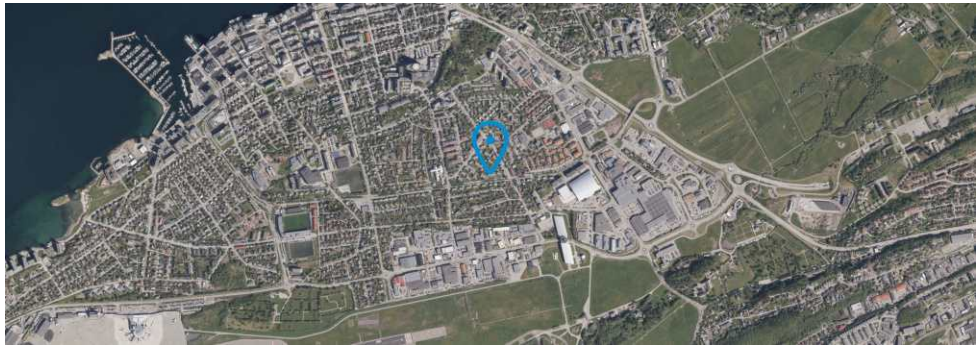
FAMILIESAMMENSETNING

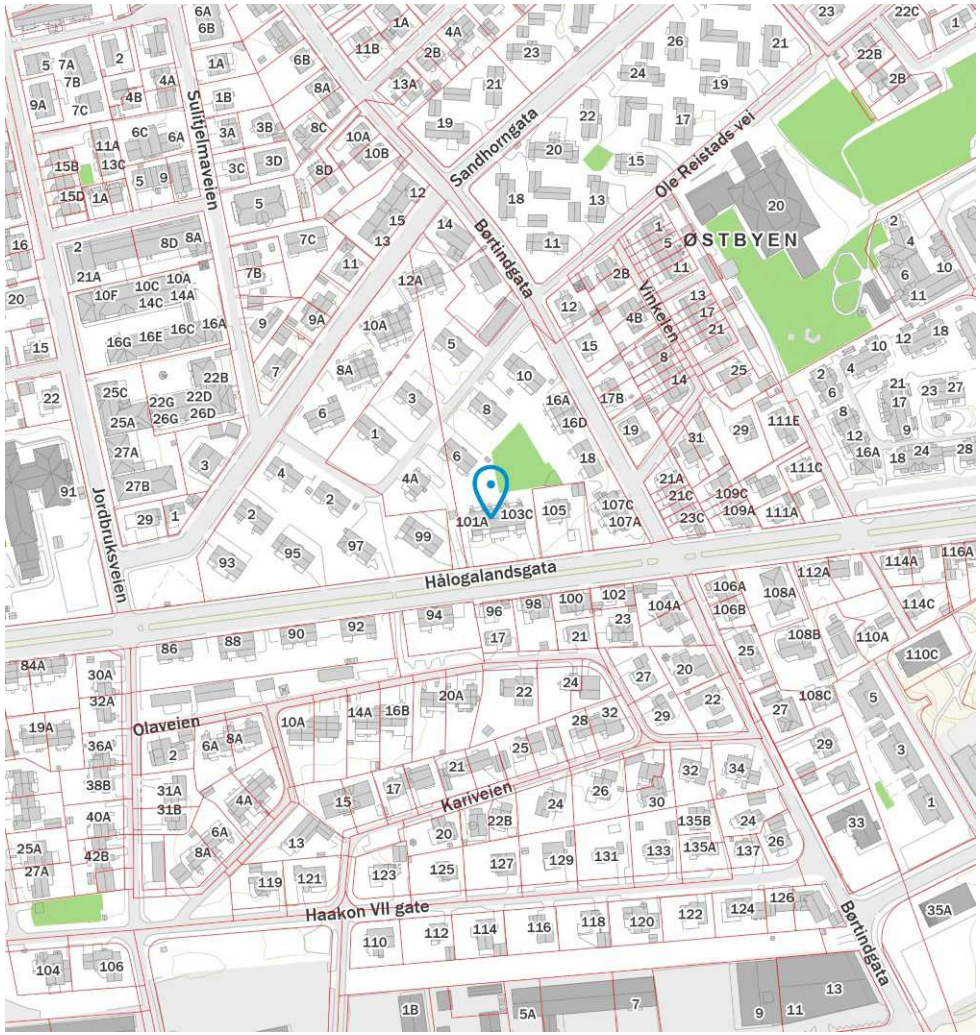


SIVILSTAND

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	10%	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 2025





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 2025

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- ReguleringS- og bebyggelsesplan - arealbruksområde
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor
- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- Område for særskilt angitt almennyttig formål
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning (skole,universitet mv.)
- Almennyttig institusjon (sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig kirke
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Områder for herberger og bevertningsteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk
- Område for jord- og skogbruk
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Flyplass/taxebane
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Annet friområde i sjø/vassdrag
- Privat veg
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåthavn (land)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Handelsgartneri
- område for særskilte anlegg
- Annet spesialområde
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål (kun for eldre planer)
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjon,koblingsstasjon)
- Ildfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlig for allmenheten
- Område med annen særskilt angitt fare
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Grense for fornyelsesområde
- Fornyelsesområder
- Grense for rekkefølgeområde
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringsgrense
- Båndleggінggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Institusjon
- Religionutøvelse
- Forsamlingslokale
- Administrasjon
- Annen tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Kontor
- Hotell
- Industri
- Lager
- Annen næring
- Idrett
- Idrettsstadion
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Energianlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Uthus/naust/badehus
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Annet uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Annen banegrunn - grøntareal
- Havn
- Kai
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Kollektivtransport
- Kollektivanlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Parkeringshus/-anlegg
- Energinett
- Avløpsnett
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Landbruksformål
- Jordbruk
- Naturvern
- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
- Ferdsel
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging for regulering etter PBL
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- Gangveg - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag tunnel - nåværende
- Jernbane - nåværende

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Reguleringsplanområde
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde
- Bru
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Brukar
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre
- Regulert møneretning
- Abc — Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utnytting
- Påskrift bredde
- Påskrift radius
- Påskrift kotehøyde
- Påskrift plantilbehør
- Reguleringsplan - påskrift

Andre planobjekter

- Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
- Område for midlertidig bygge- og deleforbud

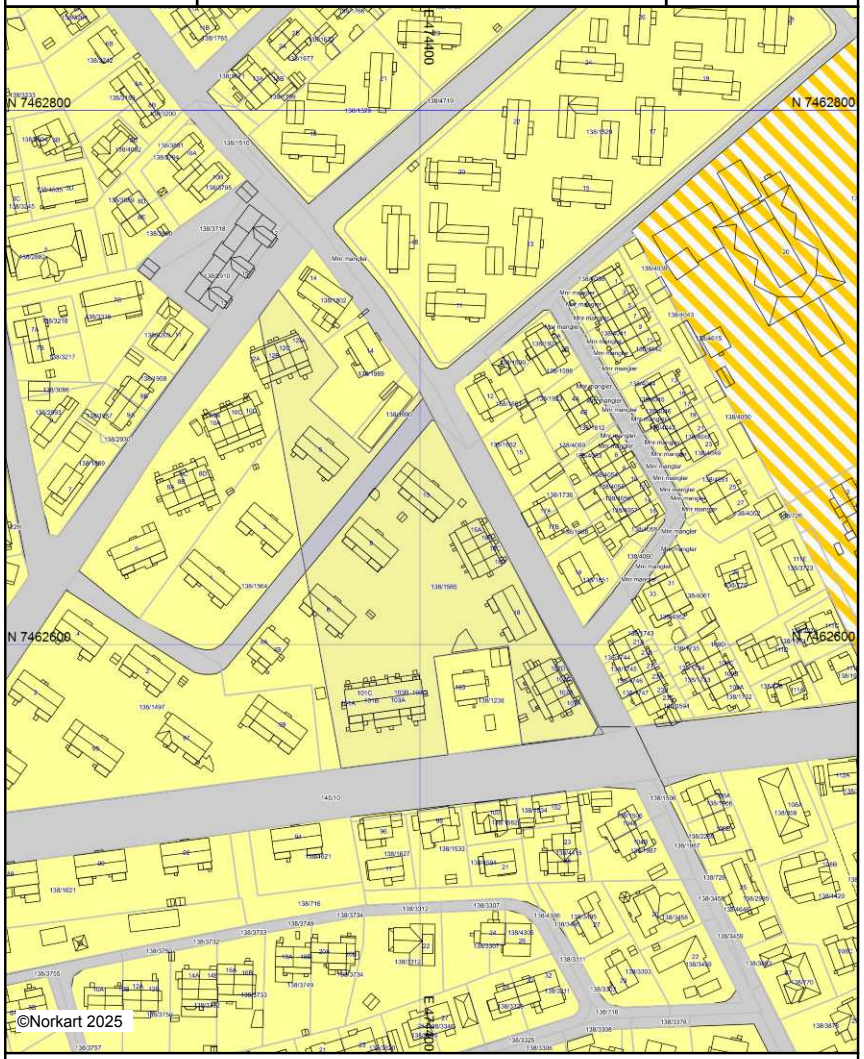
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/1565
Adresse: Hålogalandsgata 101C
Dato: 05.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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.

Notater

Notater

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

Boligkjøperforsikring

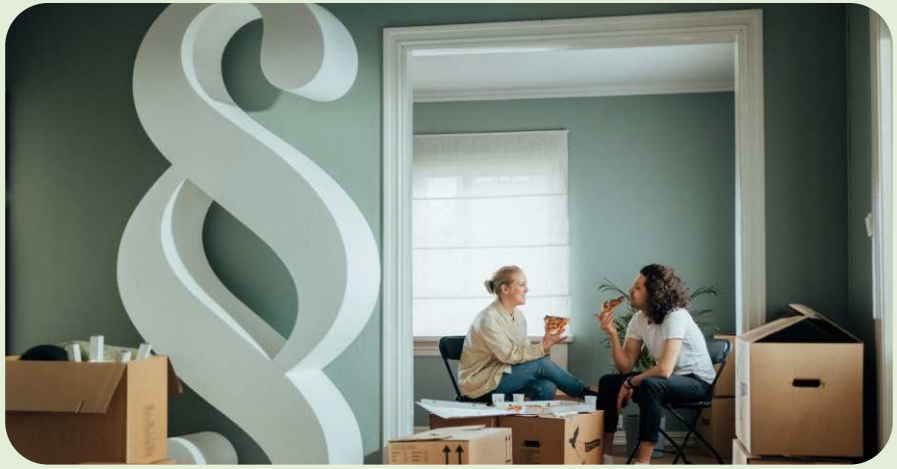
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

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: 23250332 / Jakob Gosvig Johansen, tlf. 993 82 100
Hålogalandsgata 101 C, 8008 Bodø.
Andelsnr. 55 i Østbyen Borettslag, org.nr. 951064912, BODØ 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: 23250332
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.09.2025

Jakob Gosvig Johansen
Eiendomsmegler

993 82 100
jakob.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no