

Velkommen til

Kongens gate 41, 8006 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kongens gate 41
8006 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 480 000,-
Omkostninger	kr	1 045,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 481 045,-
Andel fellesgjeld	kr	817 784,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 298 829,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 492,-

BRA/BRA-i	39 / 34 m²
Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Byggeår	2006
Etasje	1

Energimerke D

Velkommen til Kongens gate 41 - En flott og mye oppusset 1-roms leilighet med sentral beliggenhet i sentrum.
Leiligheten har egen parkeringsplass i kjelleranlegg, med muligheter for el.billader.

Leiligheten ligger i 1.etasje og har en god og arealeffektiv planløsning. Leiligheten er mye oppusset siste året med nytt gulv i store deler av leiligheten, samt vegger malt i moderne fargevalg.

Inneholder: Entré, flislagt bad, kontor, bod som benyttes som sovealkove, stue/kjøkken og fransk balkong. Egen bod i kjeller.

Her bor man like utenfor bykjernen og har svært kort vei til byens fasiliteter, som shopping, kafé- og kulturliv. Like i nærheten finner man treningsstudio, butikk, bussholdeplass mm. Kort vei også til Nordlandssykehuset og Rensåsparken.

Leiligheten ligger i populære Østre skolepark. Her har beboerne tilgang på takterrasse, leie av selskapslokale, hybler for kortidsleie mm.

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!



Kristian Vagle
Eiendomsmegler

+47 918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kongens gate 41, 8006 Bodø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 108 i Østre Skolepark, org.nr. 888698302, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 297 784,-
Prisantydning	kr	1 480 000,-
Andel fellesgjeld	kr	817 784,-
Omkostninger	kr	1 045,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 298 829,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 298 829,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 500,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 200,-
Egenandel på kr 4 000,- (kr 5 000,- ved Pluss dekning).
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 1 045,- 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 osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 7 492,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader kr 2.628,- pr. md.
Renter hovedlån kr 3.851,- pr. mnd - Avdragsfritt til 2032.
A-konto vann kr 150,- pr. md.
Kabel-TV/Internett kr 513,- pr. md.
Vedlikehold kr 350,- pr. md.

Felleskostnadene dekker renter fellesgjeld, tv/internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, midler til drift og vedlikehold mm.
Beløpet er opplyst av forretningsfører 21.10.2024, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 160 650 000,- pr 21-10-2024

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Informasjon om lån per 01.10.2024:
Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 9535.70.12938
Nominell rente (flyt): 5,65 %
Innfrielsesår: 2050
Avdragsfrihet til: 2032
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.10.2024: kr 160 650 000
Andel av saldo: kr 817 784
IN-ordning: Nei

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 2023 viser et underskudd på kr. 1 252 676.
Borettslaget budsjetterer 2024 med et overskudd på kr. 131 227.

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Avdragsfri periode utløper 2032. Felleskostnader etter avdragsfri periode vil med oppgitt rentesats/betingelser øke med kr 2 375,- pr. måned.

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

Sikringsordning
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond.
Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Forretningsfører
Solibo, org.nr. 920800572
Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
meglerkontakt@solibo.no
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 34 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 39 m²
TBA: 1 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje: 34 m²
Underetasje: 5 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
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er lagt opp infrastruktur til el.billader i garasjeanlegg. Eier må selv bekoste ladeboks og montering via valgt leverandør ChargeUp.

Forøvrig parkering i bygater etter kommunens satser.

Borettslagets eiendom
Gnr. 138, Bnr. 4540, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 5 230 m². Iht. tilstandsrapport datert 23.10.2024.
Tomteareal i sin helhet opparbeidet med plen/grøntanlegg og hellelagte gang/atkomstveier frem til bygningene. Tomten er eid av borettslaget

Byggeår
2006 ifølge Bodø kommune.

Innhold

Boligen inneholder følgende:

1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad, sovealkove og kontor. Fransk balkong med tilgang fra stuen.
Leiligheten har 1 parkeringsplass i garasjekjeller og bod på 5 kvm i fellesareal i kjeller.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dagens bruk samsvarer ikke med byggemeldte tegninger, hvor sovealkove benyttes som kontor og bod benyttes som sovealkove. Kjøper overtar ansvar og risiko ved dagens bruk.

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

Standard
Boligen holder følgende standard:

Innbydende leilighet med arealeffektiv planløsning. Leiligheten er betydelig oppusset det siste året med nytt gulv i store deler av leiligheten, samt vegger malt i moderne fargevalg.

Kjøkken | Kjøkkenet er innredet med hvite glatte kjøkkenfronter, laminat benkeplate med nedfelt vask og fliser over benk. Det er integrert koketopp og kjøleskap og benk-stekeovn. Benk-oppvaskmaskin kan medfølge salget.

Bad | Pent bad med fliser på vegger og fliser på gulv. Gulvvarme.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater | Pergo laminat på gulv. Malte strier på vegger. Malte himlingsplater med industristrier i tak.

Vannledninger | Vannrør av plast, type rør-i-rør. Fordelerskap plassert på bad. Avrenning til sluk.

Avløpsrør | Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon | Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer.

Varmtvannstank | Borettslaget har felles varmtvannsberedere. Avregnes mot faktisk forbruk.

Elektrisk anlegg |Sikringsskap plassert i gang.
40A hovedsikring fordelt på 9 kurser. 16 og 20 ampere automatsikringer.
Skjult anlegg.

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

TG2 – Innvendig:

- Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Våtrom, 1. etasje, bad, sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom, 1. etasje, bad, sanitærutstyr og innredning:
Svellinger på skapdører.

Leiligheten har ingen TG3.

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:
Selger har ingen merknader.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Grunnmur | Boligen er etablert på mur av betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Takkonstruksjon/ taktekke | Takkonstruksjonen kledd med
yttertekking av papp.

Vinduer | Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører | Balkongdør i treverk med 2-lags glass. Ytterdør i solid treverk med glassfelt.

Balkonger/terrasser | Utgang fra stue til balkong på under 1m².
Utvendig kledd med fasadeplater. Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer.

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
Østre Skolepark har flott beliggenhet i sentrale omgivelser, med kort vei til Glasshuset og Koch med de aller fleste fasiliteter. Er du glad i kultur og uteliv finner du et rikt utvalg av både restauranter og ikke minst Stormen kun en liten spasertur unna. I nærområdet finner man også flere parkanlegg, som Rensåsparken.

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
Boligen har ferdigattest datert 23.07.2014. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Varmekabler på bad, forøvrig elektrisk.

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
Energiattest er vedlagt.

Internett- og tv-leverandør
Grunnpakke med TV/internett fra Altibox er inkludert i felleskostnadene.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og annen kombinert formål. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 er gjeldende. Reguleringsplanen for området er Østre Skolepark. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringskart ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Skattemessig formuesverdi

Skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin kalkulator. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 530 712,- for 2023

Andel felles formue
kr 48 095,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2023

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke intern forkjøpsrett i borettslaget.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom godkjenning ikke blir gitt.

Eier
Jørgen Strand

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 567361
Dato: 13.07.2007
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 15200 / 19556
SNR: 2

Formål: Næring
Sameiebrøk: 4356 / 19556
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
Dyrehold:
Det er ikke anledning til å anskaffe kjæledyr i borettslaget. Styret kan etter søknad på skjema «Avtale om dyrehold» innvilge dispensasjon når det synes rimelig. (Ordningen er referert på generalforsamlingen i 2010.) Alle typer dyrehold skal godkjennes av styret, også når det gjelder pass av bekjentes dyr.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 11 900,- (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 Stian Holst Andreassen i Byggcon Nord AS den 23-10-2024.

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 23.10.2024
Selgers egenerklæring, datert 19.10.2024
Energiattest, datert 07.02.2023
Vedtekter, datert 14.03.2024
Husordensregler, datert 14.06.2010
Innkalling årsmøte 2024 med regnskap for år 2023
Protokoll fra årsmøte 2024
Bygningstegninger, datert 27.06.2005
Ferdigattest, datert 23.07.2014
Matrikkelrapport, datert 21.10.2024
Grunnkart, datert 21.10.2024
Reguleringsplankart, datert 21.10.2024
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
Gjensidige Forsikring ASA, Dronningensgate 8B, 0152 Oslo, tlf. 57720375
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
Kristian Vagle
Eiendomsmegler
Telefon: 918 83 523
E-post: kristian.vagle@em1nn.no

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

























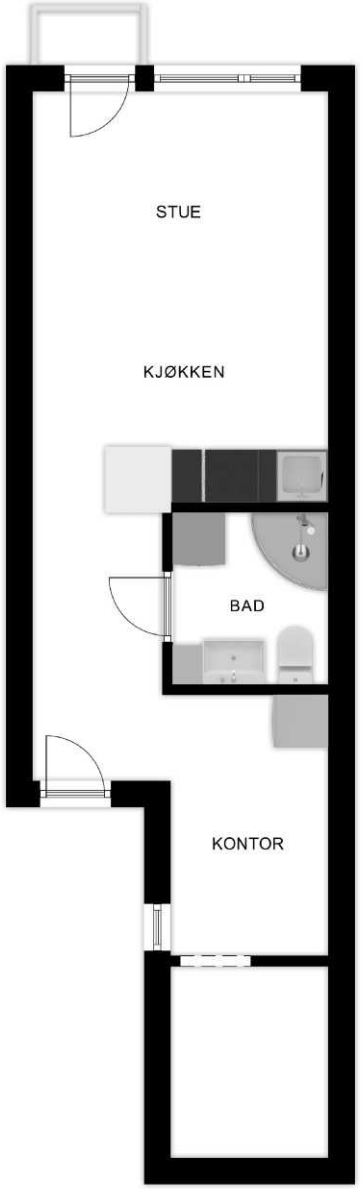








Plantegning



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

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

KONGENS GATE 41

Nabolaget Østre Skolepark/Urtegårdsgt. - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Bodø stasjon Linje F7, R75	7 min 0.5 km	
Bodø lufthavn	5 min	
Bankgata Totalt 10 ulike linjer	0 km	

SKOLER

Aspåsen skole (1-7 kl.) 350 elever, 19 klasser	14 min 1 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 263 elever, 16 klasser	16 min 1.2 km
St Eysteins skole (1-10 kl.) 82 elever, 7 klasser	21 min 1.6 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 291 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 95 elever, 6 klasser	18 min 1.3 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	10 min 0.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	18 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bodø kommune KOngens gate	4 min
Bodø Sykehus - Nordlandssykehus...	5 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

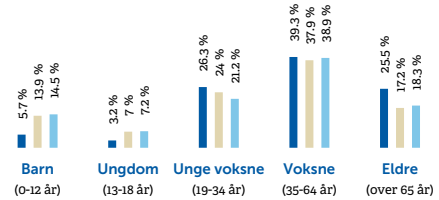
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Høflige 49/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Østre Skolepark/Urtegårds...	791	531
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Barnas Hus barnehage (1-5 år) 33 barn	1 min 0.1 km
Sentrum barnehage Avd Parkveien (1-5 ... 21 barn	8 min 0.6 km
Gla'ungan (0-5 år) 39 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Meierikvartalet PostNord	3 min 0.2 km
Coop Prix Storgata Post i butikk	4 min 0.3 km

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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

VEDLIKEHOLD VEIER

Godt velholdt 78/100

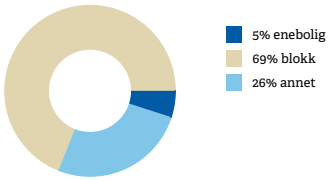
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 77/100

SPORT

Bankgata kunstgressbane Aktivitetshall, ballspill, fotball	10 min 0.7 km
Rensåshallen Aktivitetshall	11 min 0.8 km
Feel24 Bodø Sentrum	2 min
Rapida Meierikvartalet	3 min

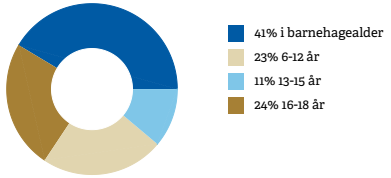
BOLIGMASSE



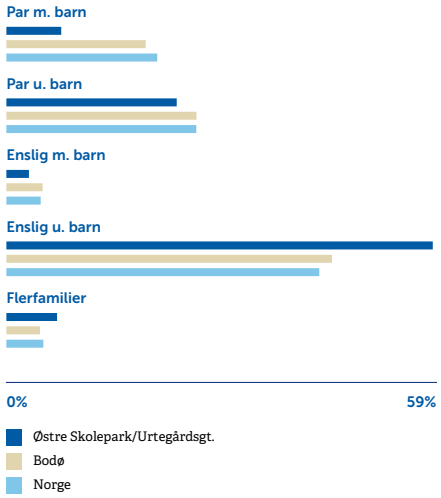
VARER/TJENESTER

Koch/Glasshuset	7 min
Apotek 1 Tordenskjold	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



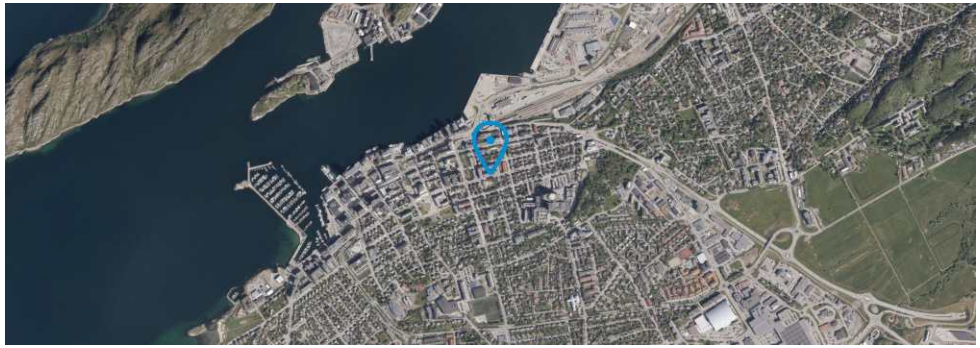
FAMILIESAMMENSETNING

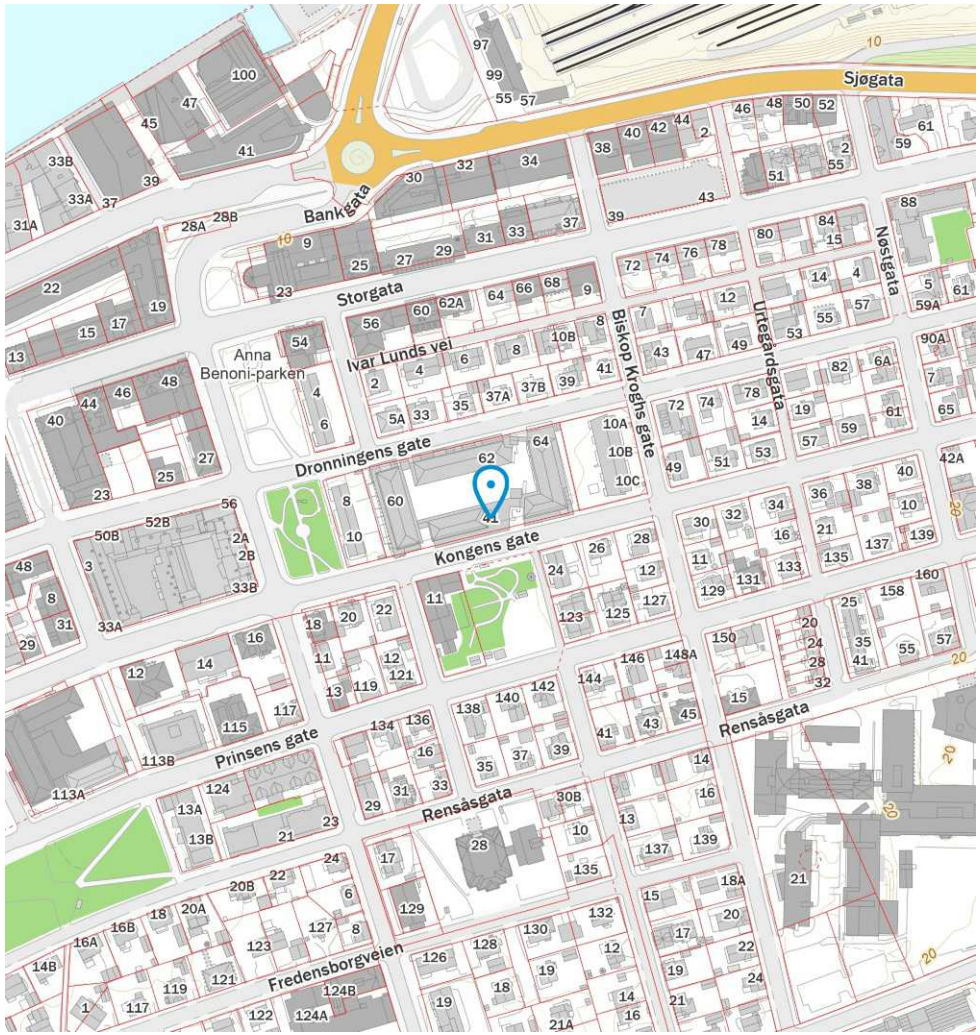


SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 2024





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 2024

Tilstandsrapport

Leilighet
Kongens gate 41 , 8006 BODØ
BODØ kommune
gnr. 138, bnr. 4540
Andelsnummer 108

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 21.10.2024 **Rapportdato:** 23.10.2024 **Oppdragsnr.:** 21592-1810 **Referansenummer:** FA5436

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Holst Andreassen **Vår ref:**

BYGGCON

D
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.

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø og Mo i Rana, bestående av 15 dyktige ansatte. Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon er autorisert i Norsk Takst i alle sertifiseringsområder innen bygg og eiendom, inkludert TEGOVA OG REV autorisasjon.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelsen, hvor vi kontrollerer utførelsen mot gjeldende standarder og utførelse.

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig

Stian Holst Andreassen
Uavhengig Takstingeniør
stian@byggcon.no
918 19 667

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler leilighet i boligblokk med arealer over 5 plan og 2 parkeringsetasjer under bakkenivå. Boligen er etablert på mur av betong. Etasjeskille med trebjelkelag og vinduer i trematerialer. Takkonstruksjonen kledd med yttertekking av papp.
Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig. Beskrevne bygning er oppført 2006 og tidvis oppgradert.
Bygningen er 18 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder. Det er ikke lagt vekt på å beskrive kosmetiske forhold.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE FORHOLD :

-Bad:
Svellinger på dørblad og baderomsinnredning.

Det bør etableres dusjkabinett da membran har passert over halvparten av forventet levealder.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

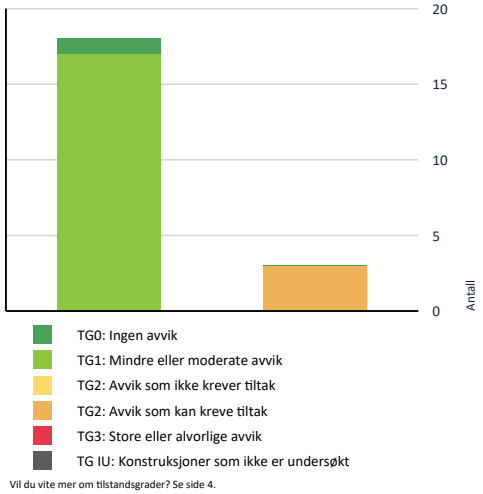
Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Kongens gate 41 , 8006 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4540
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

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

LEILIGHET

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i leiligheten. Vinduene fremstår i forventet tilstand, det ble ikke avdekket punkterte vindusglass eller skader av betydning

TG 1 Dører

Balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Ytterdør i solid treverk med glassfelt.

Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong på under 1m².
Utvendig kledd med fasadeplater.

Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Generell standard:

Gulv: Pergo Laminat

Vegg: Malte strier

Tak: Malte himlingsplater med industristrier.

Gulvet er nylig skiftet og veggene er malt.

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Kongens gate 41 , 8006 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4540
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble målt ett planavvik i stuen på 5mm

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Kompakte tredører ferdig overflatebehandlet fra levrandør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malte himlingsplater.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler
Topp membran i i dørterskel er målt over 25mm fra toppen av slukrist.
Fall mot sluk.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig smøremembran.

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

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svellinger på skapdører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventil på vegg tilknyttet felles mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold.
fuktundersøkelsen ble tatt med pigger i bunnsvill og visuelt undersøkt med kamera.

Kongens gate 41 , 8006 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4540
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hvite glatte kjøkkenfronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Integrert koketopp og kjøleskap.
Frittstående benkoppvaskmaskin, benk-stekeovk.
Fliser over benkeplate.

Alle funksjonene er ivaretatt, eventuelle utskiftninger vil være på grunn av kosmetiske forhold.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Fordelerskap plassert på bad.
Avrenning til sluk.

Noe irr på rør i rørskap.
Det er ikke ikke montert sprutdeksel.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav,

TG 1 Varmtvannstank

Felles VVB.

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.

Sikringsskap plassert i gang.
40A hovedsikring fordelt på 9 kurser. 16 og 20 ampere automatsikringer.
Skjult anlegg.

Det foreligger samsvarserklæring på uitskiftning av sikringsskap i 2018.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Kongens gate 41 , 8006 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4540
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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



TG 0 Branntekniske forhold

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.

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

Tilstandsrapport

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

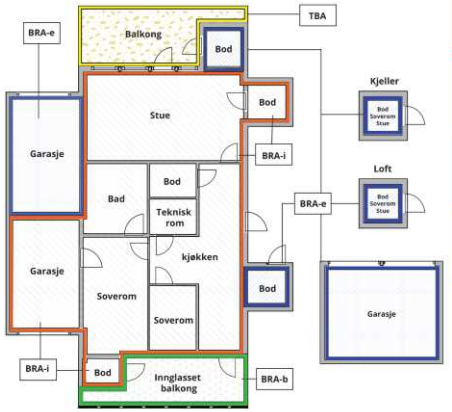
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje	34			34	1
Underetasje		5		5	
SUM	**34**	**5**			**1**
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang , Stue , Soverom , Kontor , Bad , Kjøkken		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
Leilighet	34	0

Kommentar

Leilighet — Arealet i uetg er ikke tatt med i denne arealoppstillingen da det er adkomst via fellesarealer.

Kongens gate 41 , 8006 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4540
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2024	Stian Holst Andreassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	4540		0	5229.9 m²	Ambita/infoland	Eiet

Adresse
Kongens gate 41

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET ØSTRE SKOLEPARK	888698302			Strand Jørgen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
108

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Om tomten

Totalt tomteareal for hele borettslaget er 5229,9 m² i følge opplysninger innehentet fra Infoland Bodø kommune.
Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei Dronningensgate og Kongensgate. Leiligheten har 1 parkeringsplass i garasjekjeller og bod i fellesareal i kjeller.
Tomteareal i sin helhet opparbeidet med plen/grøntanlegg og hellelagte gang/atkomstveier frem til bygningene. Gode lysforhold, og normal god utsikt fra leiligheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.10.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

bankID SIGNERT 19.10.2024 STRAND, JØRGEN

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Kongens gate 41,
8006 BODØ

- Utfylt av: Jørgen Strand
- Utfylt dato: 19.10.2024 kl. 09:13
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2023

Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

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

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge AS
E-post: kristian.vagle@em1nn.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Borettslaget Østre Skolepark**

Megleropplysninger 21.10.2024
Vi viser til forespørsel av 21.10.2024

Boligselskap:	Borettslaget Østre Skolepark
Organisasjonsnr:	888 698 302
Gnr./bnr:	138 / 4540
Eier(e):	Jørgen Strand
Seksjons-/andelsnr:	108
Adresse:	Kongens gate 41, 8006 Bodø
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/ostreskolepark/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/ostreskolepark/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· Styregodkjenning:	Ja
· Særskilte begrensninger/ klausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
· Dyrehold:	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 78498147
· Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· Påkostninger/utbedringer:	Se årsmeldingen.
· Forkjøpsrett:	Ingen
· Tomt:	Eiet
· Parkeringsbestemmelser:	Forr.fører har ikke kjennskap til fordeling av parkeringsplasser.

Informasjon om lån per 01.10.2024:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9535.70.12938
Nominell rente (flyt):	5,65 %
Innfrielsesår:	2050
Avdragsfrihet til:	2032
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.10.2024:	kr 160 650 000
Andel av saldo:	kr 817 784
IN-ordning:	Nei

Totale avdrag 2033: kr 5 598 283
Estimerte avdrag for andelen etter avdragsfri periode kr 2.375,- pr mnd.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.332,- pr. md.
Renter hovedlån	kr 3.851,- pr. mnd
A-konto vann	kr 150,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 513,- pr. md.
Vedlikehold	kr 350,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 7.196,- pr. md.**

Ligningsposter pr. 31.12.2023:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	48 095	817 756

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6385,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

HUSORDENSREGLER
ØSTRE SKOLEPARK BORETTSLAG

Rev. 14. juni 2010 (§ 6)

Formålet med disse reglene er å regulere forholdet andelseierne imellom i borettslaget – for felles trivsel og trygghet.

En viktig regel er at vi alle viser hensyn så vi ikke sjenerer naboene – vis toleranse og forståelse overfor andre som ikke lever akkurat som du selv.

Samarbeid med dine naboer for å få til et trivelig miljø i ditt hus og din oppgang/ etasje.

§1: ALMINNELIGE REGLER

Alle fellesareal i Østre skolepark Borettslag skal disponeres slik at alle har nytte og hygge av arealene, det være seg utearealer, takterrasse, trappehus, svalganger, stue/soverom, samt garasje- og bodområdet.

Det påhviler den enkelte å medvirke til å holde fellesarealene ryddige og rene. Det er ikke anledning til å hensette private eiendeler i eller i umiddelbar nærhet av fellesarealene.

Sykler, sparker, ski og lignende må ikke hensettes i svalganger, trappehus, heis og utenfor bodene i bodområdet da dette vil kunne hindre rask evakuering. Dette skal heller ikke hensettes i nærheten av inngangspartiene.

Alt av private eiendeler som hensettes, og som blir stående i fellesarealer uten at det på forhånd er klarert med styret, vil bli fjernet.

§2: PARKERING

Beboerne har fast parkeringsplass i garasjeanlegget. Det er ikke anledning å parkere på fellesareal. Hensettes kjøretøy på ikke-parkeringsplass eller til sjenanse for noen, vil bort-tauing skje for eiers regning.

Fortau skal ikke nyttes til parkering av beboerne.

Sykler skal bare parkeres på anviste plasser i garasjeanlegget eller i fellesarealene.

§3: RO

Det skal være alminnelig ro i tiden kl. 23.00 – 06.00 og all støy bør unngås.

TV, radio og stereoanlegg skal brukes hensynsfullt.

Inne hos deg selv – lev som du vil – men pass på at du ikke sjenerer naboene.

Beboerne henstilles om å be sine gjester som forlater leiligheten om å opptre hensynsfullt.

§4: LÅSING
Alle ytre dører/porter skal være lukket og låst. Dørene til bodanlegget skal alltid være låst. Dører som ikke smekkes i av seg selv må beboerne passe på blir låst når eventuelt besøkende kommer eller går.

§5: SØPPELSORTERING
I søppelrommet er det satt ut containere/bokser for matavfall(brunt lokk), rest-avfall (sort lokk) og papiravfall(blått lokk). Beboerne er pålagt sortering av avfallet og å holde søppelrommet rent og ryddig. Dette for å holde rotter, mus og andre dyr borte fra søppelrommet.

§6: HUSDYR
Det er ikke anledning til å anskaffe husdyr i Østre skolepark borettslag. Styret kan etter søknad på skjema "AVTALE OM DYREHOLD I ØSTRE SKOLEPARK BRL." innvilge dispensasjon når dette synes rimelig. (Ordningen er referert i generalforsamlingen 2010). Se vedlegg.

§7: ALTAN – SVALGANG
Det må vises hensyn ved bruk av altan. Unngå støy og høy musikk.
Spyling av altaner koordineres av styret.

Ikke oppbevar ting på altanen som kan blåse bort, lukte eller være til sjenanse på annen måte.

Risting av tepper og matter fra altan må unngås av hensyn til de som bor i etasjen under.

Matter i svalgangene må holdes rene.

§8: Generelt
Alle innendørs fellesareal skal være røykfrie.

Rømningsveiene (branntrapp) skal ikke brukes til vanlig trafikk, men kun i nødstilfelle.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet ikke fryser. Kast ikke uvedkommende ting i klosettet. Bruk kun toalettpapir.

Enhver beboer har plikt til å følge de forordninger og regler som til enhver tid fremgår av oppslag i fellesarealene.

Melding fra styret eller forretningsfører ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordningsregler.

Henvendelser eller klager angående husordningsregler eller andre forhold i husene må skje til styret.

§9: FRYSEBOKS / SKAP
Ved bruk av fryseboks / skap eller kjøleskap i bodene må dette meldes til styret for avregning av strøm.

Bodø, 2. oktober 2006, endret 14.juni 2010 (§6)

styret

AVTALE OM DYREHOLD I ØSTRE SKOLEPARK BRL.

Jeg/vi .....

Adresse.....leilighet.....

Søker dispensasjon fra husordensreglenes generelle bestemmelser om dyrehold ut fra følgende begrunnelse: .....
.....
.....
.....

Jeg/vi forplikter meg/oss til å

- aldri slippe dyret løs i fellesarealene
- fjerne ekskrementer dyret måtte etterlate seg
- påse at dyret ikke oppfører seg truende eller støyende
- erstatte fullt ut de skader dyret måtte forvolde
- sørge for at dyret oppholder seg minst mulig i fellesareal
- avvikle dyreholdet dersom det skulle komme gjentatte berettigete klager

Bodø, den

....

Styrets avgjørelse: Søknaden innvilges / søknaden innvilges ikke

...../styreleder

Vedtekter

for Borettslaget Østre Skolepark ,organisasjonsnummer 888 698302

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 27.06.2006. Sist endret 14.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål, forretningskontor, forretningsførsel

(1) Borettslaget Østre Skolepark 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 forhold til dette.
(2) Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseier

(1) Andelene skal være på kroner 100,-
(2) Bare fysiske personer(enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel
(3) Uanset kan staten, en fylkeskommune eller kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 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 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 ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andelen.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overta 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 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 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 ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Andelseiere i borettslaget har ikke forkjøpsrett når andel legges ut for salg.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Borett

(1) Hver andel har enerett til å bruke en bolig i borettslaget med tilhørende garasjeplass og bod i borettslaget. Andelen har også rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for - eller vanlig bruk til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseierne 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 nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av bolig holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyrehold ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Skriftlig erklæring angående dyrehold skal fylles ut. Dyrehold skal ikke være til ulempe for andre beboere.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier 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 ektefelle, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
- 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 andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett til noen som har krev 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 ikke laget sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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 slik som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar og innvendige flater, utstyr inklusiv vannklosett, varmtvannsbereder og vask, samt apparater/utstyr som blir blir tilknyttet til vann slik som blant annet kjøleskap/fryseskap medvann/isbitfunksjon og kaffemaskiner. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Dersom en skade oppstår inne i andelseiers leilighet og ikke rammer fellesarealer, vil andelseier måtte dekke egenandelen til borettslaget ved bruk av denne byggeforsikring

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av rør. Sikringsskap fra og medførte hovedsikring/inntakssikring. Ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverket, 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 på verandaer, balkonger og lignende.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfelle skader, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr Borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i en forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner omgår gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike. Borettslaget har rett til å føye 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 med unntak av varmekabler.
(4) Borettslaget skal svare andelsmessig for vedlikehold og brøyting av tilfartsvei på gnr 30, bør 6 i Bodø(vei mot vest) iht. avtale om veirett.

(5) 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 unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

6. Pålegg og salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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 andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17.desember 1976 nummer 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet, har laget panterett i andelen foran andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som samsvarer 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. I tillegg velges inntil 3 varamedlemmer som har møterett på styremøtene, men ikke stemmerett. De velges i rekkefølgen 1-3. Dersom faste medlemmer ikke møter, trer varamedlemmene inn som fullverdige medlemmer i rekkefølgen 1-3.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmene 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. Generalforsamlingen velger en valgkomité bestående av inntil 3 medlemmer. Funksjonstid er ett år.

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 forretningsfører 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 møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten etter forholdene i laget går ut over forvaltning og vedlikehold
- Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2.ledd
- Salg eller kjøp av fast eiendom
- Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

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.
(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
- Valg av valgkomite, bestående av inntil 3 personer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsettelse av godtgjørelse til styret
- Andre saker som 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 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. Innhabilitet

10-1 Innhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet har en framtredende personlig økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemmingen på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemmingen om pålegg om salg eller krav om fravikelse eller borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i borettslaget har plikt til å bevare taushet over uvedkommende om 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 beslutninger som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11.Parkering

11-1 Andelseiernes parkeringsplasser

Hver andelseier har plikt til å kjøpe en p-plass i garasjen. Denne plassen følger andelsnrummer og skal omsettes sammen med leiligheten. Dersom andelseier har flere enn en p-plass utover den som følger leiligheten, må andelseieren svare for andelsmessige kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

11-2 Eiere av p-plass uten borett

Eiere av bruksretten til p-plasser i garasjen som ikke har borett sikrer sin bruksrett gjennom en felles tinglyst bruksrettavtale. Denne retten er uoppsigelig for borettslaget under forutsetning av at det ikke foreligger mislighold, jfr punkt 6 ovenfor. Bruksretten for p-plasser nevnt i dette avsnitt, har ingen begrensning i sin rett til å overdra, herunder for hver enkelt p-plass. Den som har bruksretten til p-plassen må svare for andelsmessige kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Fellesutgiftene fastsettes av borettslaget.

11-3 Lading av el-biler

(1) Andelseiere og eiere av p-plass uten borett, som ønsker lading av el-bil, er forpliktet til å bruke det systemet som borettslaget til enhver tid har valgt for dette.
(2) Bestilling av ladere gjøres gjennom styret

Vedtektsendringer og forhold til borettslagslovens

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Borettslaget Østre Skolepark
14. mars 2024

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> *«Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»*

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Til eiere i Borettslaget Østre Skolepark

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 14.03.2024
Tidspunkt: **18.00**
Sted: Parkstua

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2023
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. INNKOMNE FORSLAG
   - 5.1 Endring av revisor
   - 5.2 Endring av vedtektene - §8-1, punkt 1 og 3
   - 5.3 Endring av vedtektene - §9-4
6. VALG AV TILLITSVALGTE

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Anita Norum	På valg:	2024
Styremedlem	Siv Eggesvik	På valg:	2024
Styremedlem	Willy Vindvik Hansen	På valg:	2025
Styremedlem	Torbjørn Monsen	På valg:	2025
Styremedlem	Kenn Charles Arntsen	På valg:	2025
Varamedlem	Lill Heidi Myrvoll	På valg:	2024
Varamedlem	Helmi Haukås Olsen	På valg:	2024
Varamedlem	Mia Gullaksen	På valg:	2024

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: www.ostreskolepark.no

Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: KPMG

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 78498147

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med vår nye forretningsfører Solibo.

Vedlikehold /prosjekter

Opprydding kodebrikker
Kode-brikkene til bygget som benyttes av alle andelseierne har ikke vært registrert i databasen for adganskontroll. For å kunne ha kontroll over hvilke brikker som tilhører hvem, satte styret i gang et prosjekt for å få dette gjort. Prosjektet ble ferdigstilt høsten 2023. Resultatet var at 242 brikker ble slettet og borettslaget har nå kontroll over alle aktive adgangsbrikker og hvem disse tilhører.

Renovering tak/terasser i Dronningens gate 62, 5.etasje.
Det har blitt utført renovering av tak/terrasser i Dronningsgens gate 62, 5 etasje. På grunn av vannintregning var det råte i gulv og terreasseskiller. Nedløpsrør fra taket var feilkonstruert, vinklet 90 grader istedenfor 45 grader. Renner i gulv på terrassene måtte skiftes, da disse var ødelagt og det ble montert luker i gulvet for å kunne sikre tilgang til å rense renner i gulv. Dette arbeidet med terrasene var også viktig for å unngå lekkasjer for leiligheter under.

Planlagt arbeid i 2024
- Skifte rør i garasjeanlegg.
- Kontrollere takrenner og rør i 5.etasjene i Kongens gate 41. Det vil også foretas kontroll i Dronningens gate 60 og 64 og utføre utskiftning der det er nødvendig.

Arbeid/tiltak ifm. HMS og brannsikkerhet
Serviceavtaler med brannsikkerhet er gjennomført og informasjon til eierne er sendt ut om brannsikkerhet. Siste halvår er det betydelig færre unødige brannalarmer som er utløst enn tidligere.

Brannslokkingsapparatene i fellesarealer er sjekket og godkjent for 5 år fremover. Det er eiernes ansvar å sjekke at brannslokkingsapparatene i sine egne leiligheter er godkjent.

Sprinkelanlegget er sjekket og godkjent.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Revisorberetningen fremlegges på generalforsamling.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Årsregnskap 2023

for

Borettslaget Østre Skolepark

Orgnr: 888 698 302

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**9 414 574**	**9 401 200**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-1 252 676	964 149
Avskrivning driftsmidler	112 754	131 920
Nedbetaling av lån	0	1 082 694
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-1 139 922**	**13 375**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**8 274 652**	**9 414 574**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	10 065 691	10 039 487
Kortsiktig gjeld	1 791 040	624 914
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**8 274 652**	**9 414 574**

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		5 268 879	4 706 483	5 252 000	5 514 810
Annen driftsrelatert inntekt	2	9 584 623	7 473 180	8 995 541	11 310 557
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 853 502**	**12 179 663**	**14 247 541**	**16 825 367**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	107 292	121 805	165 860	174 111
Styrehonorar/Lønn	4	622 532	622 078	771 000	771 000
Avskrivninger	5	112 754	131 920	132 000	0
Forsikring		418 014	397 426	410 880	459 800
Forretningsførsel	6	312 871	293 952	308 700	207 300
Revisjon		27 702	22 955	24 150	17 000
Kommunale avgifter		1 485 771	1 239 582	1 448 040	1 657 688
Eiendomskatt		755 076	755 076	756 000	755 100
Energi/fyring		335 482	557 468	525 000	599 500
Kabel-TV/internett		849 576	813 538	866 000	912 500
Renhold	7	58 589	69 978	61 740	62 000
Vedlikehold	8	3 324 862	1 808 649	1 773 300	1 759 300
Andre driftskostnader	9	316 470	222 411	258 840	284 780
SUM DRIFTSKOSTNADER		**8 726 991**	**7 056 838**	**7 501 510**	**7 660 079**
DRIFTSRESULTAT		**6 126 511**	**5 122 826**	**6 746 031**	**9 165 288**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Netto finansposter	10	7 379 187	4 158 677	6 731 185	9 034 061
RESULTAT FINANSPOSTER		**7 379 187**	**4 158 677**	**6 731 185**	**9 034 061**
Resultat		**-1 252 676**	**964 149**	**14 846**	**131 227**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	12	-1 252 676	964 149		
SUM DISPONERING		**-1 252 676**	**964 149**		

Balanse 2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	264 538 625	264 538 625
Infrastruktur for ladanlegg	5	268 824	315 120
Feiemaskin	5	138 454	204 911
SUM ANLEGGSMIDLER		**264 945 903**	**265 058 656**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		174 844	55 235
Forskuddsbetalte kostnader		290 615	133 287
Bankinnskudd		9 600 232	9 850 965
SUM OMLØPSMIDLER		**10 065 691**	**10 039 487**
SUM EIENDELER		**275 011 594**	**275 098 143**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		14 600	14 600
Annen egenkapital	11	8 685 454	9 938 130
SUM EGENKAPITAL		**8 700 054**	**9 952 730**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	160 650 000	160 650 000
Borettsinnskudd		103 870 500	103 870 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**264 520 500**	**264 520 500**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		743 861	485 568
Skyldige offentlige avgifter	14	23 095	20 361
Brenselsregnskap	15	-63 724	0
Annen kortsiktig gjeld	16	1 087 808	118 985
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 791 040**	**624 914**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**275 011 594**	**275 098 144**
Pantestillelse	17	310 000 000	

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre 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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - DRIFTSINNTEKT

	2023
Kabel-TV/Internett	865 982
Vedlikehold	613 550
Lokale-/lagerleie	71 750
Parkering	16 240
Renter lån	7 630 738
Annen inntekt	386 363
Sum annen driftsrelatert inntekt	**9 584 623**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Feriepenger	46 597
Arbeidsgiveravgift	49 974
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	3 681
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	350
Trekkpliktig del av reise	2 245
Yrkesskadeforsikring	2 721
Annen personalkostnad	1 724
Sum personalkostnader	**107 292**

NOTE 4 - STYREHONORAR/LØNN

Lønn til ansatte	410 932
Styrehonorar	211 600
Sum styrehonorar/lønn	**622 532**

NOTE 5 - AVSKRIVNINGER

	Infrastruktur for ladeanlegg	Feiemaskin
Anskaffelseskost pr 1.1	461 581	332 288
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	461 581	332 288
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	146 461	127 377
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0	0
Bokført verdi pr. 1.1	315 120	204 911
Årets avskrivning	46 296	66 458
Bokført verdi pr. 31.12	**268 824**	**138 454**

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Honorar regnskap - 01.01.2023-30.09.2023	240 390
Tilleggsarbeid - 01.01.2023-30.09.2023	23 731
Forretningsførsel 01.10-2023-31.12.2023	48 750
Sum forretningsførsel	**312 871**

NOTE 7 - RENHOLD

Renhold	4 877
Mattleie	53 712
Sum renhold	**58 589**

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	2 459 804
Vedlikehold bygninger	819 714
Vedlikehold VVS*	-2 234
Vedlikehold brannsikring	26 898
Vedlikehold parkering/garasje	15 000
Diverse vedlikeholdskostnader	5 680
Sum vedlikehold	**3 324 862**

*Negativt beløp grunnet en utbetaling fra forsikringselskapet for en skade som ble kostnadsført i tidligere år.

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	2 544
Felles-/admin.kostnad senterforeningen	118 080
Leie maskiner	3 875
Parkstue/hybler	7 967
Driftsmaterialer	13 318
Lyspærer og sikringer	1 352
Renovasjon	8 180
Annen fremmed tjeneste	13 301
Kontorrekvisita	1 348
Kostnader nettside	15 639
Møte, kurs, oppdatering o.l.	5 200
Telefon	1 036
Porto	350
Bilgodtgjørelse	245
Gave	2 900
Kontigenter	330
Servicekostnad	82 442
Styremøter	7 000
Øredifferanser	-6
Bank og kortgebyrer	17 950
Transaksjons- og systemkostnader	7 035
Annen kostnad	372
Annen kostnad	4 688
Konstaterte tap på fordringer	1 324
Sum andre driftskostnader	**316 470**

NOTE 10- NETTO FINANSPOSTER

Annen renteinntekt	308 089
Annen finansinntekt	42 753
Annen rentekostnad	7 730 029
Sum netto finansposter	**7 379 187**

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	9 938 130
Overført til/fra egenkapital	-1 252 676
Opptjent egenkapital 31.12	**8 685 454**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

NOTE 12 - BYGNINGER

Kostpris bygninger 2005	264 538 625
Sum bygninger	**264 538 625**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om vedlikehold.

NOTE 13 - GJELD TIL KREDITINSTITUSJONER

Bank	**Handelsbanken**
Lånenummer	9535.70.12938
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2012
Løpetid	38
Innfrielseår	2050
Rentesats (nominell)	5,65 %
Opprinnelig lånebeløp	**160 650 000**
Lånesaldo 01.01	160 650 000
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	0
Lånesaldo 31.12	**160 650 000**

Lånet er avdragsfritt frem til 2032.

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 160 650 000 til betaling mer en fem år etter regnskapsårets slutt.

NOTE 14 - SKYLDIG OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	12 416
Skyldig arbeidsgiveravgift	6 736
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn	3 943
Sum skyldige offentlige avgifter	**23 095**

NOTE 15 - BRENSELSREGNSKAP

Kostnader vedrørerende drift av oppvarmingsanlegget avregnes etter hver enkelte eiers forbruk ihht måleravlesning. Sum brenselskostnader avregnes mot a-konto vann.

Kostnader på oppvarmingsanlegget 2023	326 674
Forskuddsbetalt fra eierne 2023	262 950
Sum brenselsregnskap	**63 724**

Avregnet periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

NOTE 16 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	49 908
Påløpt rente	795 768
Annen påløpt kostnad	233 944
Utlegg	8 188
Sum annen kortsiktig gjeld	**1 087 808**

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

NOTE 17 - PANTESTILLESE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	103 870 500
Pantelån	160 650 000
Total	**264 520 500**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hade pr 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	264 538 625
Total	**264 538 625**

8 av 8

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 196 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Endring av revisor

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
På generalforsamlingen i 2023 ble det gitt fullmakt til styret om å finne ny revisor. Det ble gjort på grunn av at styret på daværende tidspunkt ikke hadde navn på forslag av ny revisor klart. Når styret hadde valgt ny revisor ville ikke brønnøysundregistrene godta endring til ny revisor. Dette skyldtes at brønnøysundregisteret krever at det kommer frem av vedtaket fra generalforsamling hvilket revisjonsselskap generalforsamlingen beslutter. De forlanger at generalforsamlingen skal vedta nytt revisor-selskap. For regnskapsåret 2023 måtte vi derfor benytte KPMG, som tidligere år.

Styret foreslår at fra regnskapsåret 2024 velger generalforsamlingen å benytte BDO AS, som er revisjonsselskapet som forretningsfører har samarbeid med. Borettslaget vil spare betydelige kostnader med å velge dette firmaet.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å bytte revisor fra KPMG til BDO AS fra regnskapsåret 2024.

5.2 Endring av vedtektene – §8-1, punkt 1 og 3

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
På generalforsamlingen i 2023 ble det foreslått en mer fleksibel ordning med valg av varamedlemmer og valgkomité. Forslag til endringen er merket med fet skrift.

Forslag til vedtak:
§8-1 punkt 1:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer. I tillegg velges **inntil** 4 varamedlemmer som har møterett på styremøtene, men ikke stemmerett. De velges i rekkefølgen 1-4. Dersom faste medlemmer ikke møter, trer varamedlemmene inn som fullverdige medlemmer.

§ 8-1 punkt 3:

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Generalforsamlingen velger en valgkomite bestående av **inntil** 3 medlemmer. Funksjonstid ett år.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

5.3 Endring av vedtektene – §9-4

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Borettslaget er ikke lenger pliktig til å levere en formell årsberetning etter endringer i regnskapsloven. Det foreslås dermed at dette fjernes som en sak som skal behandles og godkjennes i generalforsamling fra vedtektene. Årsberetning vil bli erstattet av en årsrapport som kun tas til orientering i generalforsamlingen, slik som det er fremlagt under årets generalforsamling.

Forslag til vedtak:
Fjerne punktet «*Godkjenning av årsberetning fra styret*» i bestemmelsen §9-4 i borettslagets vedtekter.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- ~~**Godkjenning av årsberetning fra styret**~~
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite, bestående av tre personer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsettelse av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

6. VALG AV TILLITTSVALGTE

Valgkomitéen har bestått av Lill Heidi Myrvoll og Finn Pedersen, og nedenfor finner dere valgkomitéens innstilling til generalforsamlingen.

5.1 Valg av styreleder
Valgkomitéen innstiller følgende kandidat:
Siv Eggesvik stiller til valg som styreleder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem
Valgkomitéen innstiller følgende kandidat:
Lill Heidi Myrvoll stiller til valg som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 4 eller inntil 4 varamedlemmer*
Valgkomitéen innstiller følgende kandidat:
Mia Gullaksen stiller til valg som varamedlem for 1 år
Heidi Haukås Olsen stiller til valg som varamedlem for 1 år

Styret innstiller følgende kandidat:
Finn Pedersen stiller til valg som varamedlem for 1 år

5.4 Valg av 3 eller inntil 3 medlemmer til valgkomité*

** Antallet avhenger av vedtaket i sak 5.2.*

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET ØSTRE SKOLEPARK

Møtedato: torsdag, 14. mars 2024
Møtetidspunkt: Klokken 18.00
Møtested: Parkstua

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Aslak Fjeld Skorpen foreslått.

Vedtak: **Godkjent**

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Aslak Fjeld Skorpen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Trude Margareth Grønlund foreslått.

Vedtak: **Godkjent**

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
35 andelseiere
3 fullmakter
Totalt 38 stemmer

2/3 flertall utgjør 26 stemmer

Vedtak: **Godkjent**

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: **Godkjent**

2. Årsrapport for 2023
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: **Tatt til orientering.**

3. Årsregnskap for 2023
Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Signert 18-03-2024 13:41:13 UTC Oneflow ID 6960800 Side 1 / 5

Vedtak: **Godkjent**

4. Godtgjørelse til styret
Det ble foreslått honorar til styret på kr. 196 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: **Godkjent**

5. Innkomne forslag

5.1 Endring av revisor

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
På generalforsamlingen i 2023 ble det gitt fullmakt til styret om å finne ny revisor. Det ble gjort på grunn av at styret på daværende tidspunkt ikke hadde navn på forslag av ny revisor klart. Når styret hadde valgt ny revisor ville ikke brønnøysundregistrene godta endring til ny revisor. Dette skyldtes at brønnøysundregisteret krever at det kommer frem av vedtaket fra generalforsamling hvilket revisjonsselskap generalforsamlingen beslutter. De forlanger at generalforsamlingen skal vedta nytt revisor-selskap. For regnskapsåret 2023 måtte vi derfor benytte KPMG, som tidligere år.

Styret foreslår at fra regnskapsåret 2024 velger generalforsamlingen å benytte BDO AS, som er revisjonsselskapet som forretningsfører har samarbeid med. Borettslaget vil spare betydelige kostnader med å velge dette firmaet.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å bytte revisor fra KPMG til BDO AS fra regnskapsåret 2024.

Vedtak:
Godkjent, enstemmig

Signert 18-03-2024 13:41:13 UTC Oneflow ID 6960800 Side 2 / 5

5.2 Endring av vedtektene – §8-1, punkt 1 og 3

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
På generalforsamlingen i 2023 ble det foreslått en mer fleksibel ordning med valg av varamedlemmer og valgkomité. Forslag til endringen er merket med fet skrift.

Forslag til vedtak:
§8-1 punkt 1:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer. I tillegg velges **inntil** 4 varamedlemmer som har møterett på styremøtene, men ikke stemmerett. De velges i rekkefølgen 1-4. Dersom faste medlemmer ikke møter, trer varamedlemmene inn som fullverdige medlemmer.

§ 8-1 punkt 3:

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
Generalforsamlingen velger en valgkomite bestående av **inntil** 3 medlemmer.
Funksjonstid ett år.

Vedtak:
Godkjent, enstemmig.

5.3 Endring av vedtektene – §9-4

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Borettslaget er ikke lenger pliktig til å levere en formell årsberetning etter endringer i regnskapsloven. Det foreslås dermed at dette fjernes som en sak som skal behandles og godkjennes i generalforsamling fra vedtektene.
Årsberetning vil bli erstattet av en årsrapport som kun tas til orientering i generalforsamlingen, slik som det er fremlagt under årets generalforsamling.

Forslag til vedtak:
Fjerne punktet *«Godkjenning av årsberetning fra styret»* i bestemmelsen §9-4 i borettslagets vedtekter.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
~~**• Godkjenning av årsberetning fra styret**~~
• Godkjenning av årsregnskap
• Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
• Valg av valgkomite, bestående av tre personer
• Eventuelt valg av revisor
• Fastsettelse av godtgjørelse til styret
• Andre saker som er nevnt i innkallingen

Vedtak:
Godkjent, enstemmig.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1. Valg av styreleder
Styreleder velges særskilt.
Siv Eggesvik ble valgt som styreleder for to år ved akklamasjon.

6.2. Valg av styremedlemmer
Lill Heidi Myrvoll ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

6.3. Valg av varamedlemmer
Mia Gullaksen ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.
Helmi Irene Haukås Olsen ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.
Finn Pedersen ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

6.4. Valg av valgkomité
Ottar Olaussen og Per Eirik Melgård og ble valgt som valgkomité for ett år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Siv Eggesvik	På valg: 2026
Styremedlem:	Lill Heidi Myrvoll	På valg: 2026
Styremedlem:	Willy Vindvik Hansen	På valg: 2025
Styremedlem:	Torbjørn Monsen	På valg: 2025
Styremedlem:	Kenn Charles Arntsen	På valg: 2025
Varamedlem:	Mia Gullaksen	På valg: 2025
Varamedlem:	Finn Pedersen	På valg: 2025
Varamedlem:	Helmi Irene Haukås Olsen	På valg: 2025

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:
Aslak Fjeld Skorpen

Protokollvitne:
Trude Margareth Grønlund

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Christopher Cudrio
christopher@solibo.no

Leveransekanal: E-post

Signert med E-signere

18-03-2024 11:40:47 UTC

Aslak Fjeld Skorpen
aslak@solibo.no

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.46.206.177

BORETTSLAGET ØSTRE SKOLEPARK 888698302 Norge

Signert med E-signere

18-03-2024 13:41:13 UTC

Trude Margareth Grønlund
trude.groenlund@gmail.com
+4791119102

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.110.207.146



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.

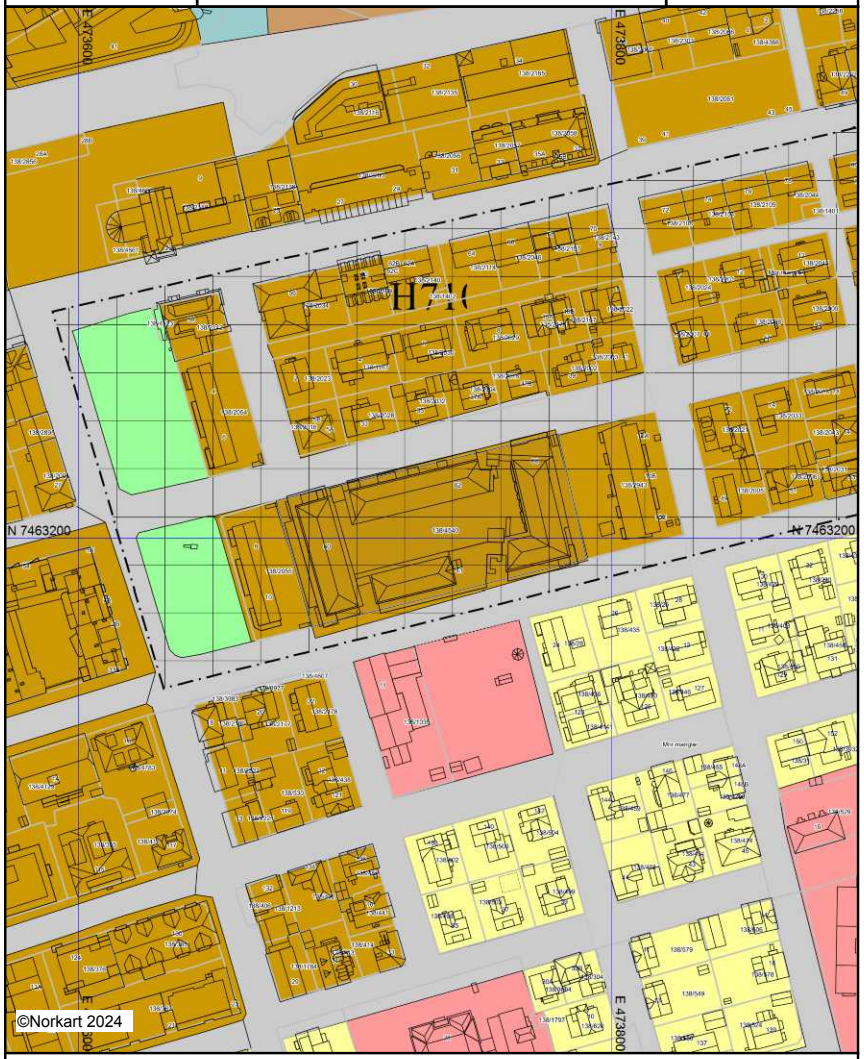
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/4540/0/1
Adresse: Kongens gate 41
Dato: 21.10.2024
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.

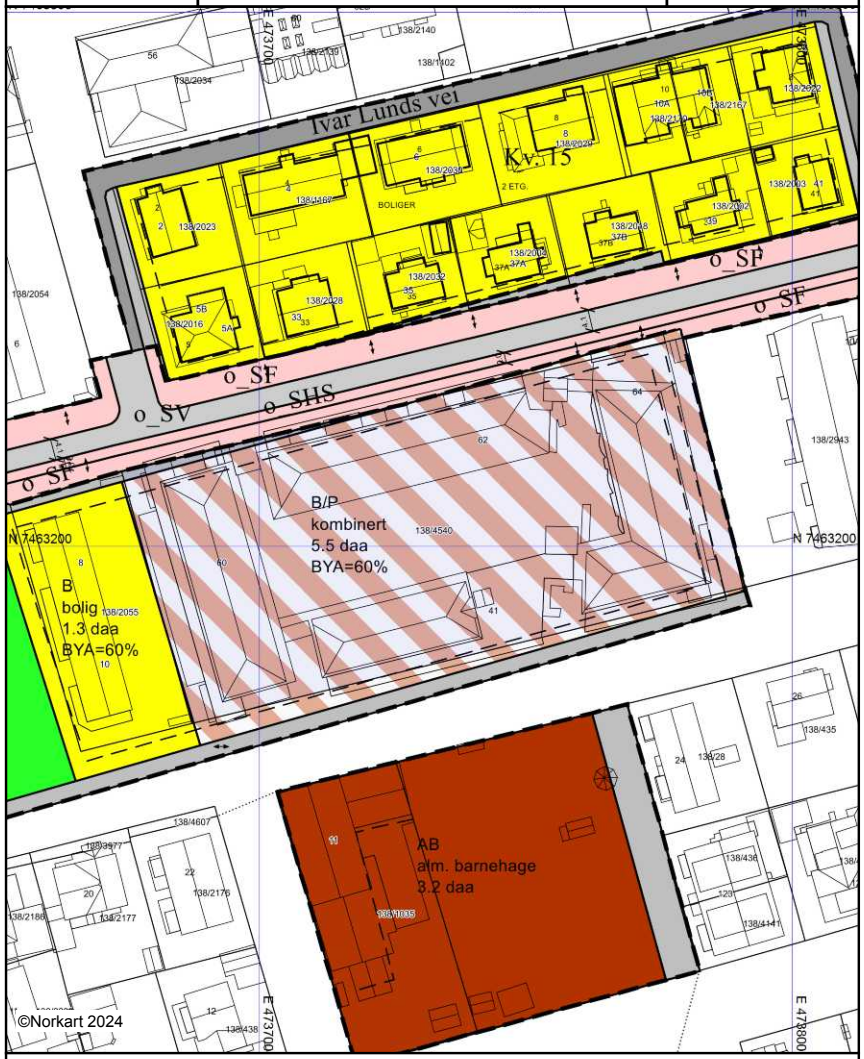
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/4540/0/1
Adresse: Kongens gate 41
Dato: 21.10.2024
Målestokk: 1:1000

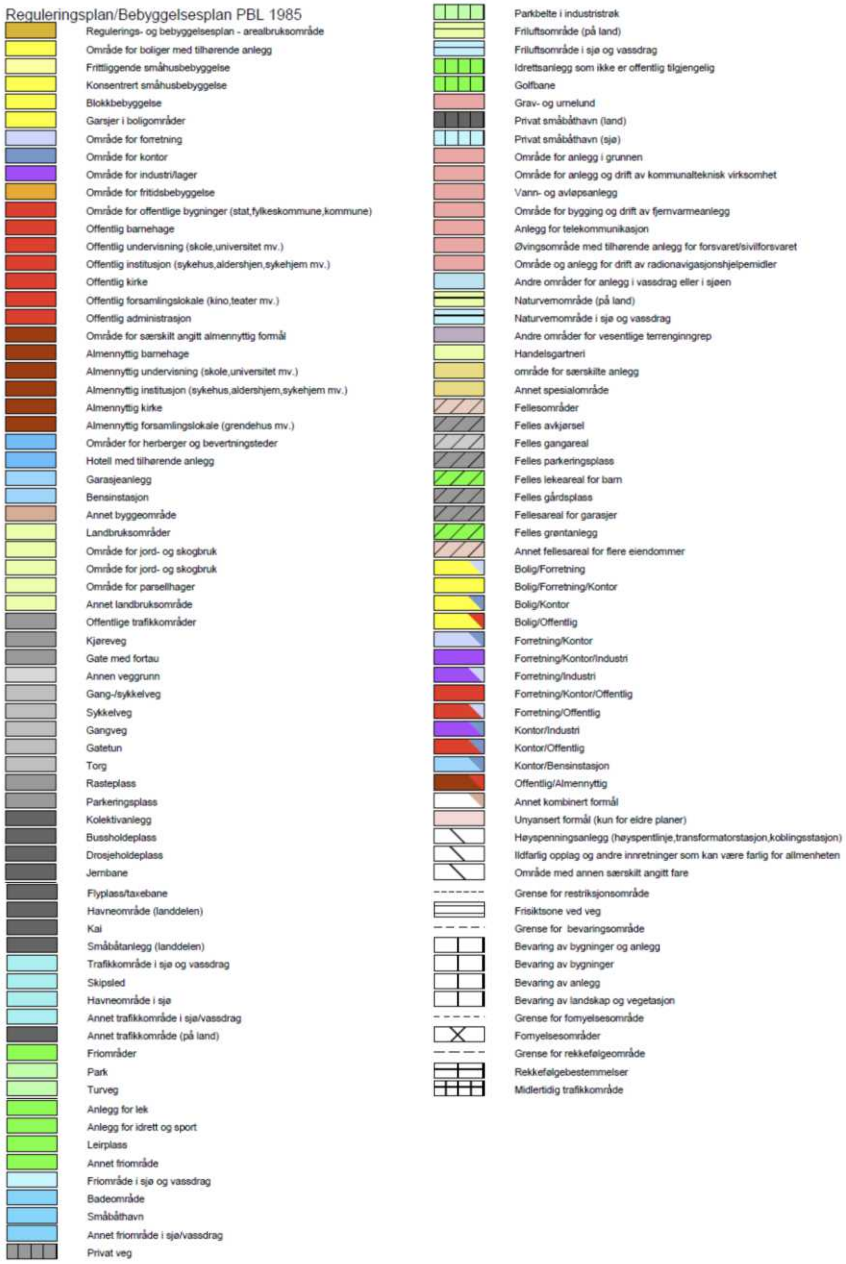
N

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.

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

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
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- 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
- Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utnytting
- Påskrift bredde
- Påskrift radius
- Påskrift kotehøyde
- Påskrift plantilbehør
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Andre planobjekter

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

Utskriftsdato: 21.10.2024

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	4540	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Kongens gate 41, 8006 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

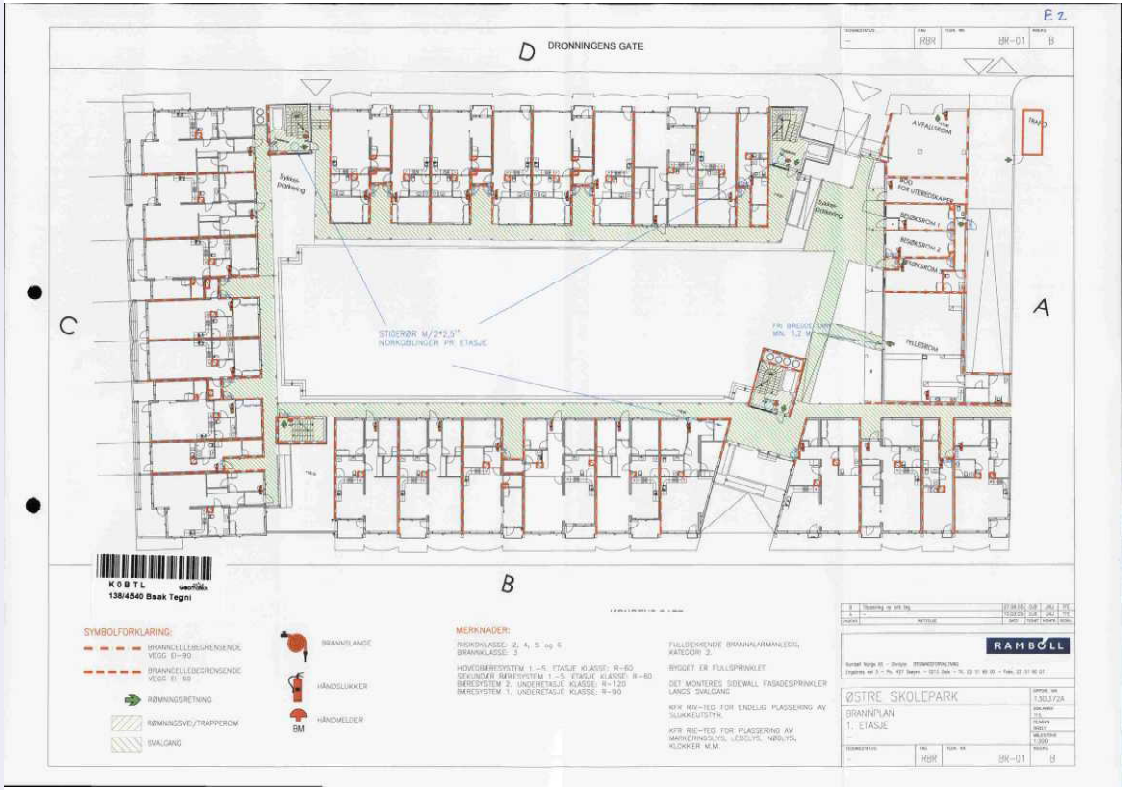
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

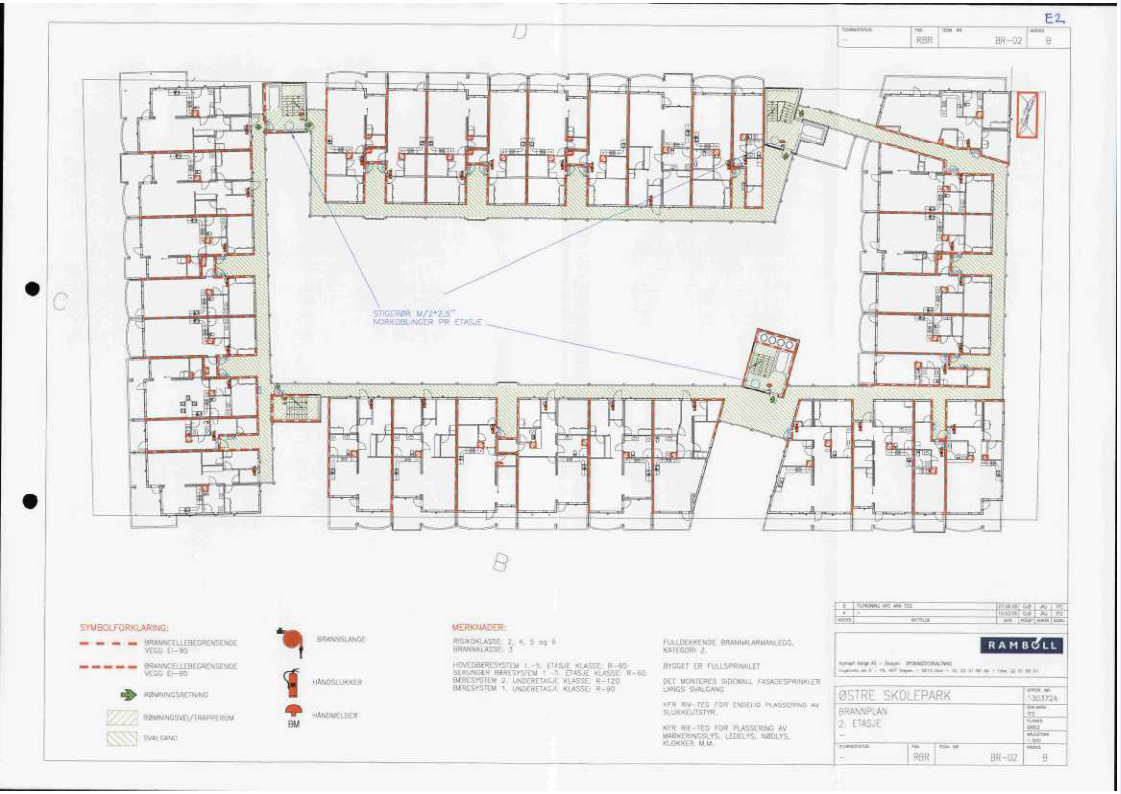
Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/KPA2022/Dokumenter/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 230 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** SF
	Delareal 5 230 m^2 **KPHensynsonenavn** H810 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging

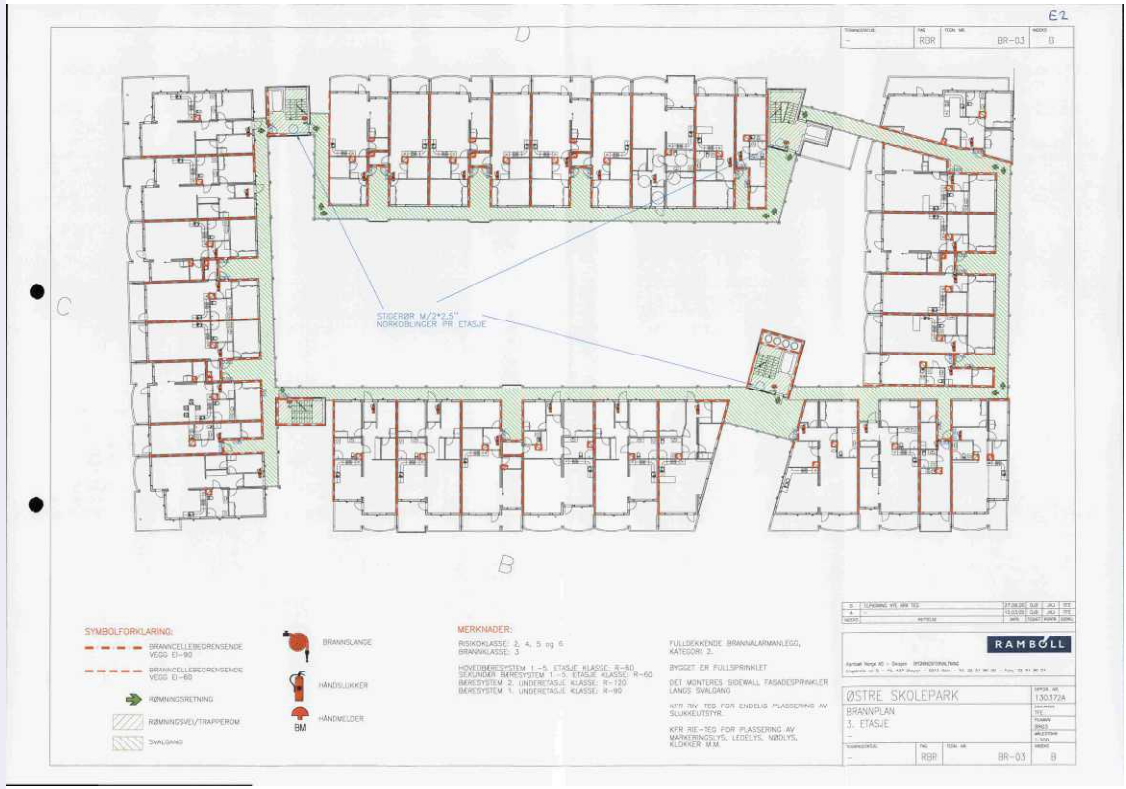
Reguleringsplaner

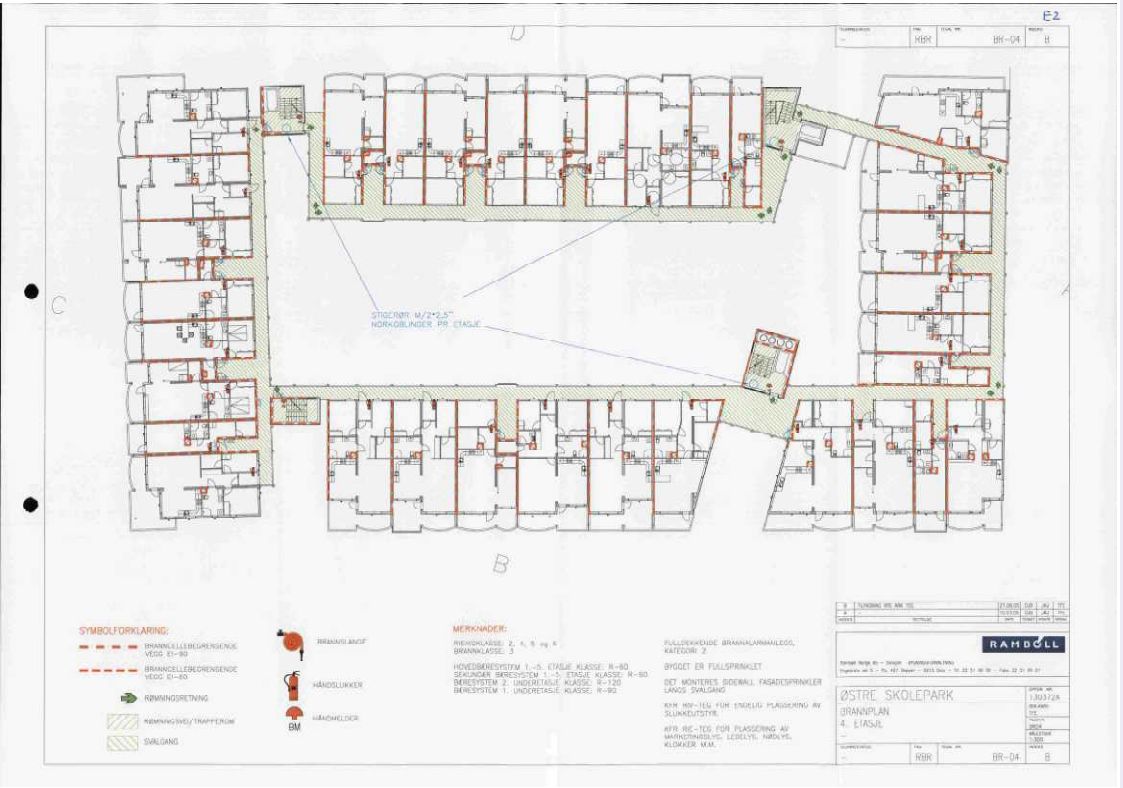
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

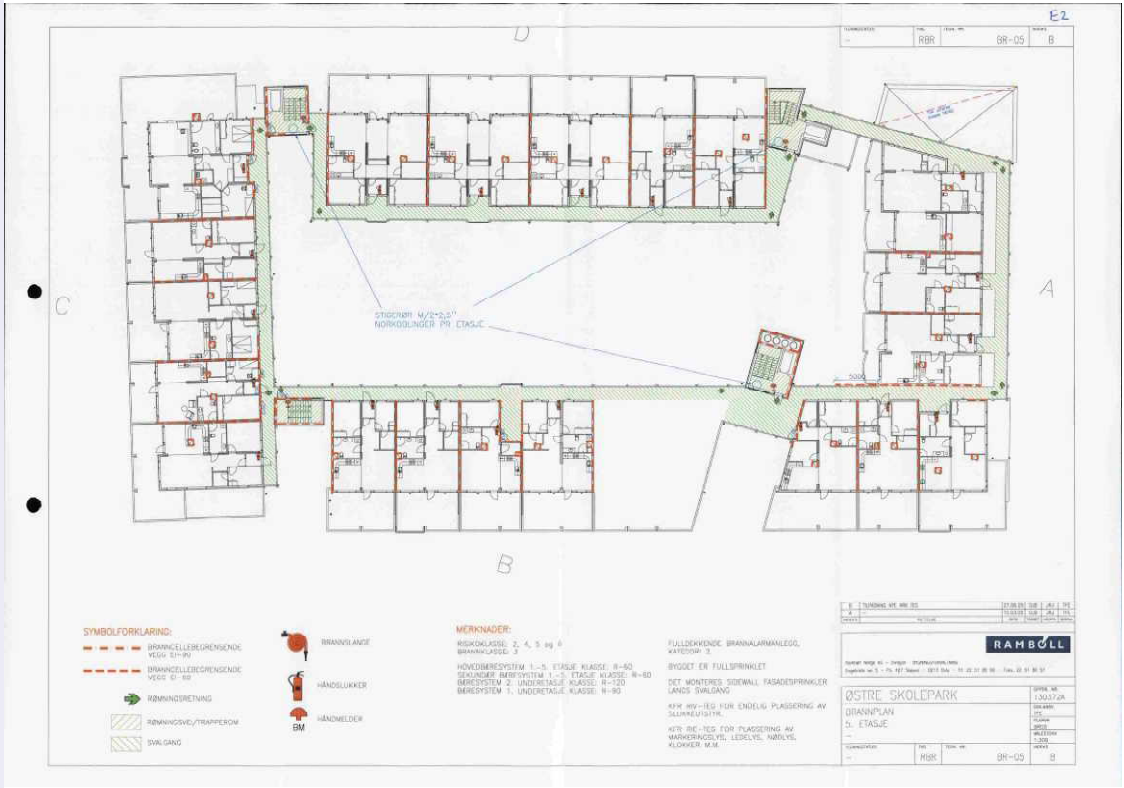
Id	1215 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1215)
Navn	Østre skolepark, Kvartal 31-32
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.10.2002
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/1215/Dokumenter/1174485524710.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B
	Delareal 5 168 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Feltnavn** B/P **Utdyp.** X
	Delareal 51 m^2 **Formål** Gangvei

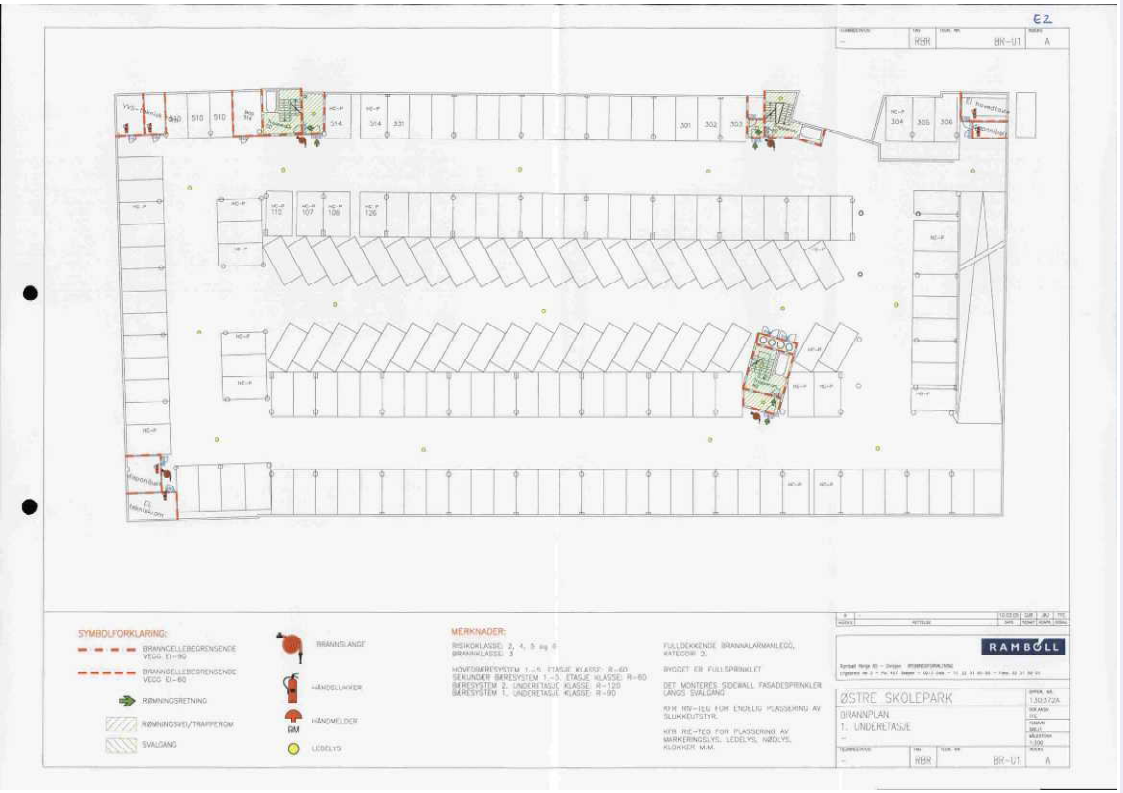



E2
STIGERØR M/2"+2,5"
NORKOBLINGER PR ETASJE
SYMBOLFORKLARING:
BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG EI-90
BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG EI-60
RØMNINGSRETNING
RØMNINGSVEI/TRAPPEROM
SVALGANG
BRANNSLANGE
HÅNDSLUKKER
HÅNDMELDER
BM
MERKNADER:
RISIKOKLASSE: 2, 4, 5 og 6
BRANNKLASSE: 3
HOVEDBERESYSTEM 1.–5. ETASJE KLASSE: R-60
SEKUNDÆR BÆRESYSTEM 1.–5. ETASJE KLASSE: R-60
BÆRESYSTEM 2. UNDERETASJE KLASSE: R-120
BÆRESYSTEM 1. UNDERETASJE KLASSE: R-90
FULLDEKKENDE BRANNALARMANLEGG, KATEGORI 2.
BYGGET ER FULLSPRINKLET
DET MONTERES SIDEWALL FASADESPRINKLER LANGS SVALGANG
KFR RIV-TEG FOR ENDELIG PLASSERING AV SLUKKEUTSTYR.
KFR RIE-TEG FOR PLASSERING AV MARKERINGSLYS, LEDELYS, NØDLYS, KLOKKER M.M.
RAMBØLL
ØSTRE SKOLEPARK
BRANNPLAN
2. ETASJE
130372A
BR-02
B


E2
STIGERØR M/2"+2,5"
NORKOBLINGER PR ETASJE
SYMBOLFORKLARING:
BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG EI-90
BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG EI-60
RØMNINGSRETNING
RØMNINGSVEI/TRAPPEROM
SVALGANG
BRANNSLANGE
HÅNDSLUKKER
HÅNDMELDER
BM
MERKNADER:
RISIKOKLASSE: 2, 4, 5 og 6
BRANNKLASSE: 3
HOVEDBERESYSTEM 1.–5. ETASJE KLASSE: R-60
SEKUNDÆR BÆRESYSTEM 1.–5. ETASJE KLASSE: R-60
BÆRESYSTEM 2. UNDERETASJE KLASSE: R-120
BÆRESYSTEM 1. UNDERETASJE KLASSE: R-90
FULLDEKKENDE BRANNALARMANLEGG, KATEGORI 2.
BYGGET ER FULLSPRINKLET
DET MONTERES SIDEWALL FASADESPRINKLER LANGS SVALGANG
KFR RIV-TEG FOR ENDELIG PLASSERING AV SLUKKEUTSTYR.
KFR RIE-TEG FOR PLASSERING AV MARKERINGSLYS, LEDELYS, NØDLYS, KLOKKER M.M.
RAMBØLL
ØSTRE SKOLEPARK
BRANNPLAN
3. ETASJE
130372A
BR-03
B


E2
STIGERØR: Ø/2"+2,5"
NORKOBLINGER PR ETASJE
SYMBOLFORKLARING:
BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG EI-60
BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG EI-60
RØMNINGSRETNING
RØMNINGSVEI/TRAPPEROM
SVALGANG
BRANNSLANGE
HÅNDSLUKKER
BM
HÅNDMELDER
MERKNADER:
RISIKOKLASSE: 2, 4, 5 og 6
BRANNKLASSE: 3
HOVEDBÆRESYSTEM 1.–5. ETASJE KLASSE: R-60
SEKUNDÆR BÆRESYSTEM 1.–5. ETASJE KLASSE: R-60
BÆRESYSTEM 2. UNDERETASJE KLASSE: R-120
BÆRESYSTEM 1. UNDERETASJE KLASSE: R-90
FULLDEKKENDE BRANNALARMANLEGG, KATEGORI 2.
BYGGET ER FULLSPRINKLET
DET MONTERES SIDEWALL FASADESPRINKLER LANGS SVALGANG
KFR RIV–TEG FOR ENDELIG PLASSERING AV SLUKKEUTSTYR.
KFR RIE–TEG FOR PLASSERING AV MARKERINGSLYS, LEDELYS, NØDLYS, KLOKKER M.M.
RAMBØLL
ØSTRE SKOLEPARK
BRANNPLAN
4. ETASJE
RBR
BR–04
B


E2
STIGERØR: Ø/2"+2,5"
NORKOBLINGER PR ETASJE
SYMBOLFORKLARING:
BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG EI-60
BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG EI-60
RØMNINGSRETNING
RØMNINGSVEI/TRAPPEROM
SVALGANG
BRANNSLANGE
HÅNDSLUKKER
BM
HÅNDMELDER
MERKNADER:
RISIKOKLASSE: 2, 4, 5 og 6
BRANNKLASSE: 3
HOVEDBÆRESYSTEM 1.–5. ETASJE KLASSE: R-60
SEKUNDÆR BÆRESYSTEM 1.–5. ETASJE KLASSE: R-60
BÆRESYSTEM 2. UNDERETASJE KLASSE: R-120
BÆRESYSTEM 1. UNDERETASJE KLASSE: R-90
FULLDEKKENDE BRANNALARMANLEGG, KATEGORI 2.
BYGGET ER FULLSPRINKLET
DET MONTERES SIDEWALL FASADESPRINKLER LANGS SVALGANG
KFR RIV–TEG FOR ENDELIG PLASSERING AV SLUKKEUTSTYR.
KFR RIE–TEG FOR PLASSERING AV MARKERINGSLYS, LEDELYS, NØDLYS, KLOKKER M.M.
RAMBØLL
ØSTRE SKOLEPARK
BRANNPLAN
5. ETASJE
RBR
BR–05
B


E2
SYMBOLFORKLARING:
BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG EI-90
BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG EI-60
RØMNINGSRETNING
RØMNINGSVEI/TRAPPEROM
SVALGANG
BRANNSLANGE
HÅNDSLUKKER
BM
HÅNDMELDER
LEDELYS
MERKNADER:
RISIKOKLASSE: 2, 4, 5 og 6
BRANNKLASSE: 3
HOVEDBÆRESYSTEM 1.-5. ETASJE KLASSE: R-60
SEKUNDÆR BÆRESYSTEM 1.-5. ETASJE KLASSE: R-60
BÆRESYSTEM 2. UNDERETASJE KLASSE: R-120
BÆRESYSTEM 1. UNDERETASJE KLASSE: R-90
FULLDEKKENDE BRANNALARMANLEGG, KATEGORI 2.
BYGGET FOR FULLSPRINKLET
DET MONTERES SIDEVALL FASADESPRINKLER LANGS SVALGANG
KFR RIV-TEG FOR ENDELIG PLASSERING AV SLUKKEUTSTYR.
KFR RIE-TEG FOR PLASSERING AV MARKERINGSLYS, LEDELYS, NØDLYS, KLOKKER M.M.
RAMBØLL
ØSTRE SKOLEPARK
BRANNPLAN
1. UNDERETASJE
RBR
BR-U1
A


E2
SYMBOLFORKLARING:
BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG EI-90
BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG EI-60
RØMNINGSRETNING
RØMNINGSVEI/TRAPPEROM
SVALGANG
BRANNSLANGE
HÅNDSLUKKER
BM
HÅNDMELDER
LEDELYS
MERKNADER:
RISIKOKLASSE: 2, 4, 5 og 6
BRANNKLASSE: 3
HOVEDBÆRESYSTEM 1.-5. ETASJE KLASSE: R-60
SEKUNDÆR BÆRESYSTEM 1.-5. ETASJE KLASSE: R-60
BÆRESYSTEM 2. UNDERETASJE KLASSE: R-120
BÆRESYSTEM 1. UNDERETASJE KLASSE: R-90
FULLDEKKENDE BRANNALARMANLEGG, KATEGORI 2.
BYGGET FOR FULLSPRINKLET
DET MONTERES SIDEVALL FASADESPRINKLER LANGS SVALGANG
KFR RIV-TEG FOR ENDELIG PLASSERING AV SLUKKEUTSTYR.
KFR RIE-TEG FOR PLASSERING AV MARKERINGSLYS, LEDELYS, NØDLYS, KLOKKER M.M.
RAMBØLL
ØSTRE SKOLEPARK
BRANNPLAN
2. UNDERETASJE
RBR
BR-U2
A

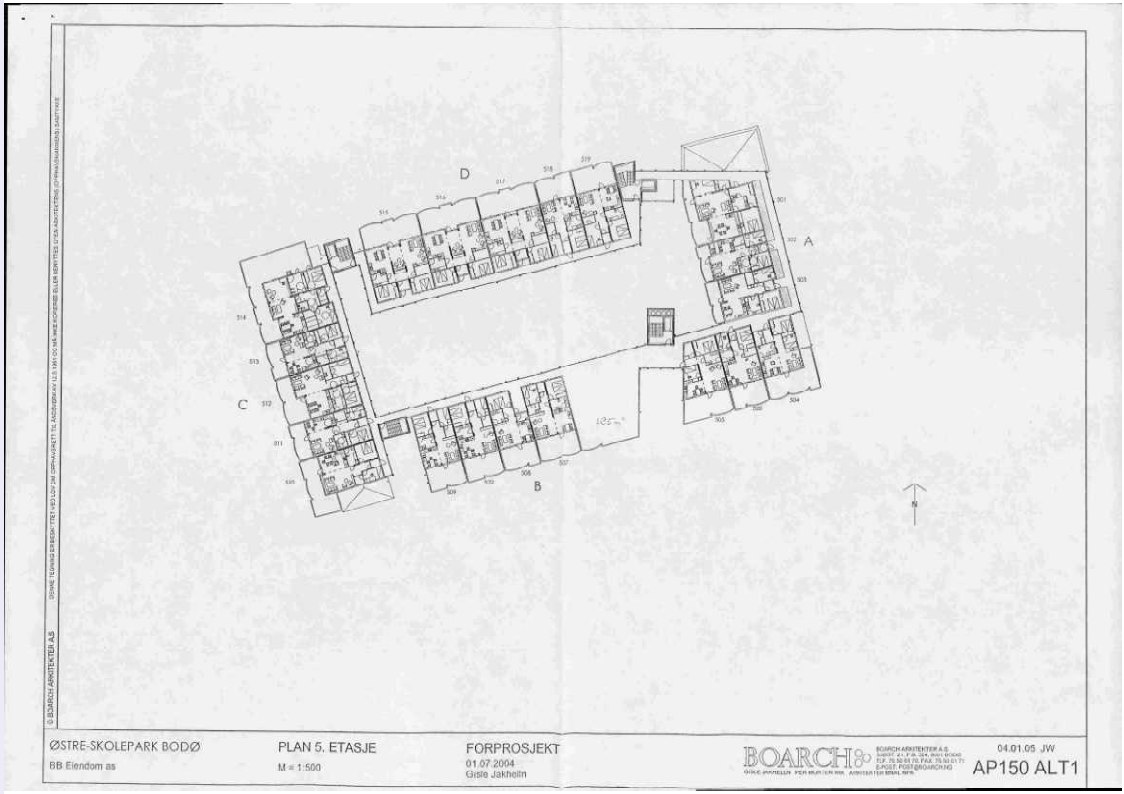

E2
HUS B
Indre gOrd
HUS D
Kongens gate
Dronningens gate
SNITT A–A
SYMBOLFORKLARING:
MERKNADER:
RAMBØLL
ØSTRE SKOLEPARK
BRANNPLAN
SNITT


SENERE BYGGETRINN
SENERE BYGGETRINN
SENERE BYGGETRINN
SYMBOLFORKLARING:
MERKNADER:
BODØ KOMMUNE
Bygningskontoret
0 9 FEB 2006
RAMBØLL
ØSTRE SKOLEPARK
BRANNPLAN
PRINSIPPETASJE



ØSTRE SKOLEPARK
BODØ

Utomhusplan gårdsrommet
m = 1:200 04.04.2005 BOARCH arkitekter a.s



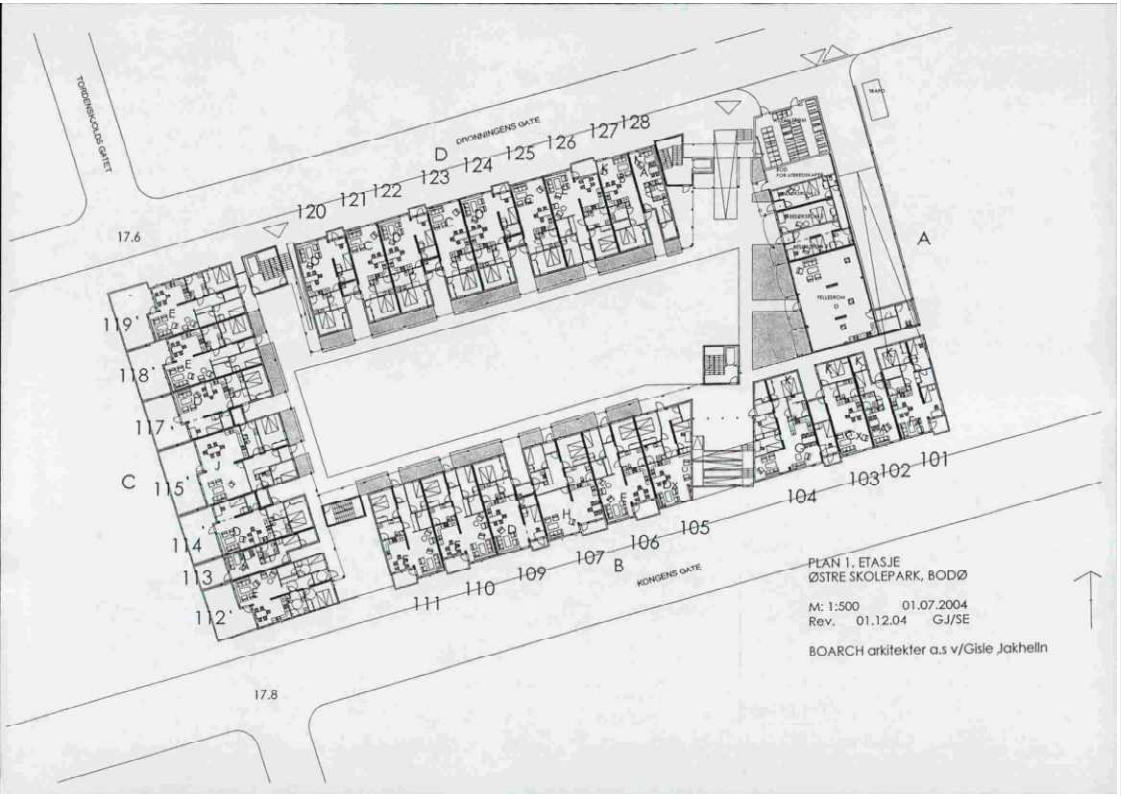
ØSTRE-SKOLEPARK BODØ
6B Eiendom as

PLAN 5. ETASJE
M = 1:500

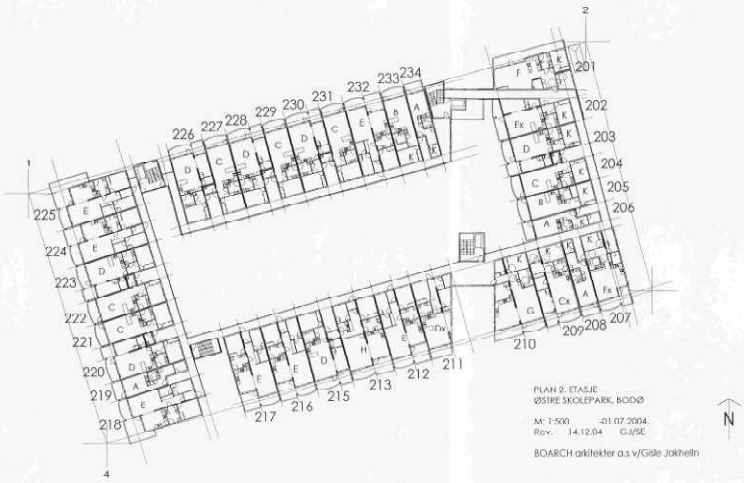
FORPROSJEKT
01.07.2004
Gisle Jakhelln

BOARCH

04.01.05 JW
AP150 ALT1


TORDENSKJOLDS GATET
DRONNINGENS GATE
KONGENS GATE
17.6
17.8
A
B
C
D
101 102 103 104 105 106 107 109 110 111
112 113 114 115 116 117 118 119
120 121 122 123 124 125 126 127 128
PLAN 1. ETASJE
ØSTRE SKOLEPARK, BODØ
M: 1:500 01.07.2004
Rev. 01.12.04 GJ/SE
BOARCH arkitekter a.s v/Gisle Jakhelln


TORDENSKJOLDS GATET
DRONNINGENS GATE
KONGENS GATE
17.6
17.8
A
B
C
D
101 102 103 104 105 106 107 109 110 111
112 113 114 115 116 117 118 119
120 121 122 123 124 125 126 127 128
PLAN 1. ETASJE
ØSTRE SKOLEPARK, BODØ
M: 1:500 01.07.2004
Rev. 17.12.04 RDB
BOARCH arkitekter a.s v/Gisle Jakhelln
BODØ KOMMUNE
Byggesaksarkivet
14 JUL 2005

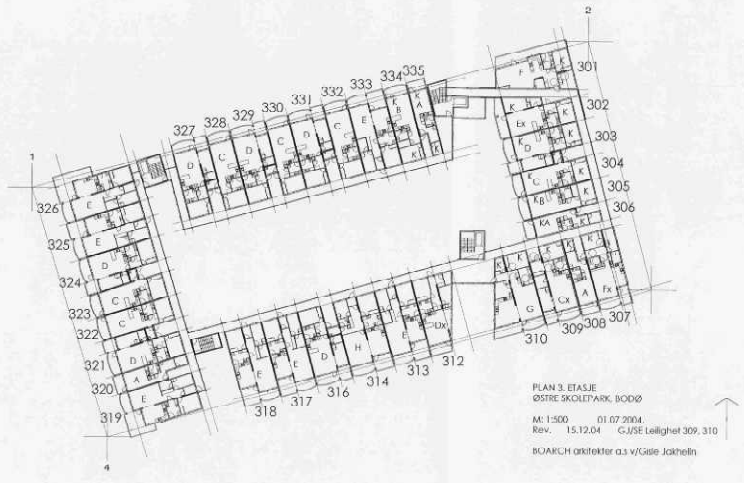


PLAN 2. ETASJE
ØSTRE SKOLEPARK, BODØ

M: 1:500 -01.07.2004.
Rev. 14.12.04 GJ/SE

BOARCH arkitekter a.s v/Gisle Jakhelln

BODØ KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
14 JUL 2005

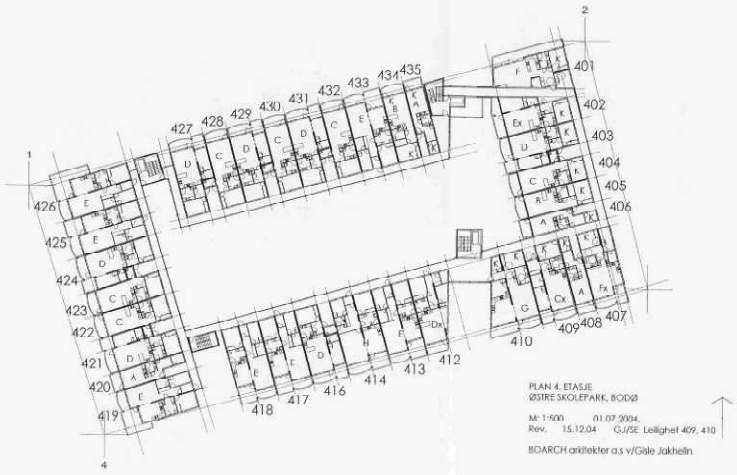


PLAN 3. ETASJE
ØSTRE SKOLEPARK, BODØ

M: 1:500 01.07.2004.
Rev. 15.12.04 GJ/SE Leilighet 309, 310

BOARCH arkitekter a.s v/Gisle Jakhelln

BODØ KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
14 JUL 2005

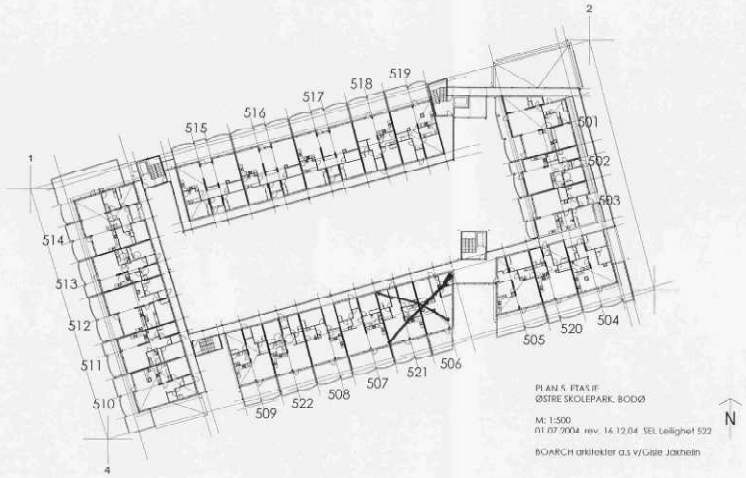


PLAN 4. ETASJE
ØSTRE SKOLEPARK, BODØ

M: 1:500 01.07.2004.
Rev. 15.12.04 GJ/SE: Leilighet 409, 410

BOARCH arkitekter a.s v/Gisle Jakhelln

BODØ KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
14 JUL 2005

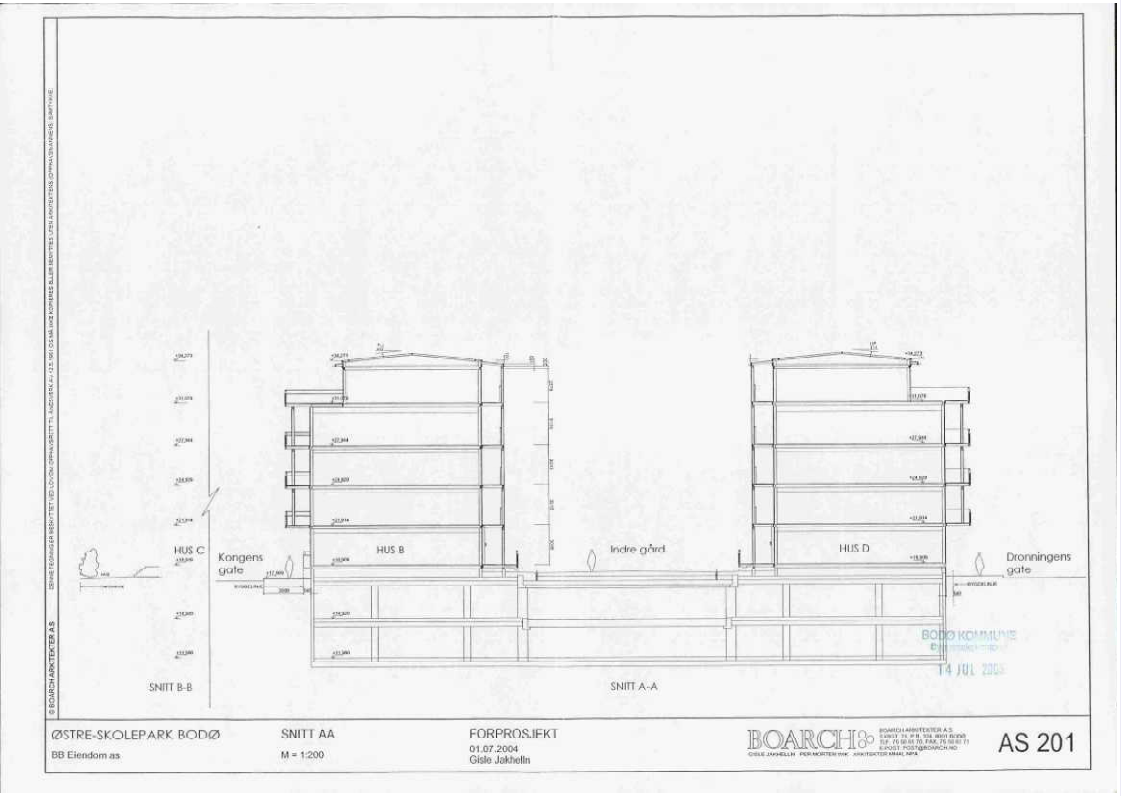


PLAN 5. ETASJE
ØSTRE SKOLEPARK, BODØ

M: 1:500
01.07.2004 rev. 14.12.04 SE: Leilighet 522

BOARCH arkitekter a.s v/Gisle Jakhelln

BODØ KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
14 JUL 2005



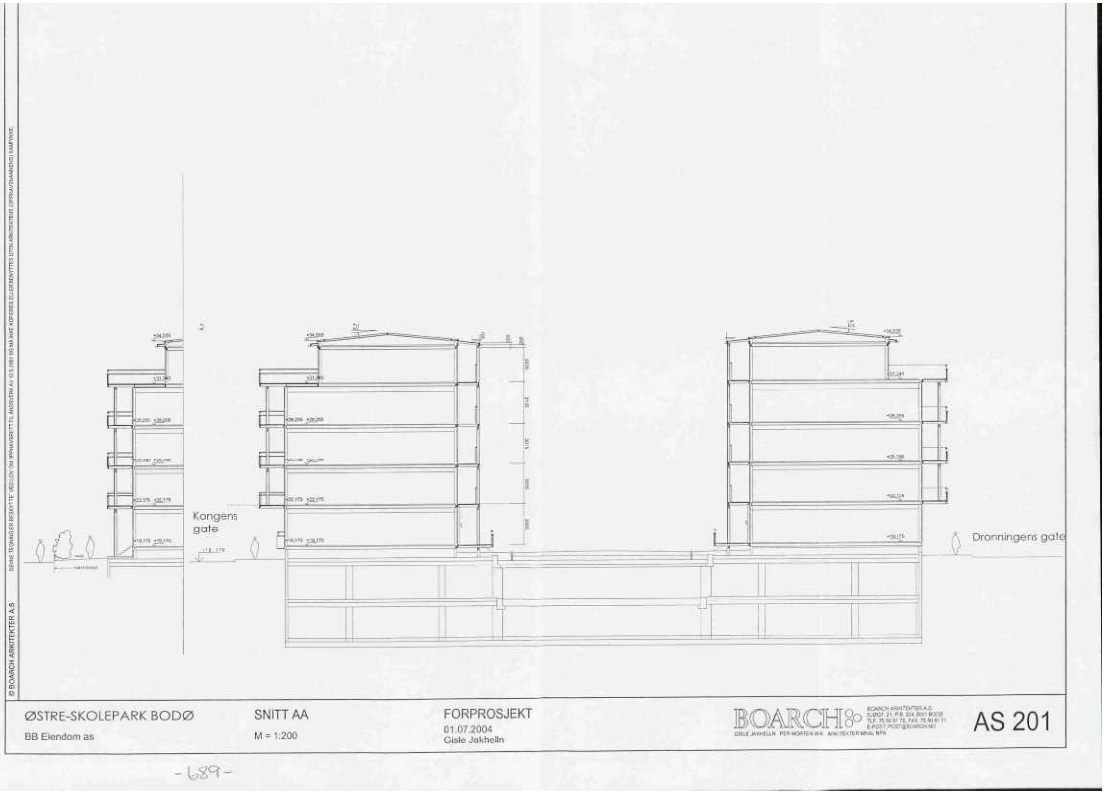
ØSTRE-SKOLEPARK BODØ
BB Eiendom as

SNITT AA
M = 1:200

FORPROSJEKT
01.07.2004
Gisle Jakhelln

BOARCH

AS 201



ØSTRE-SKOLEPARK BODØ
BB Eiendom as

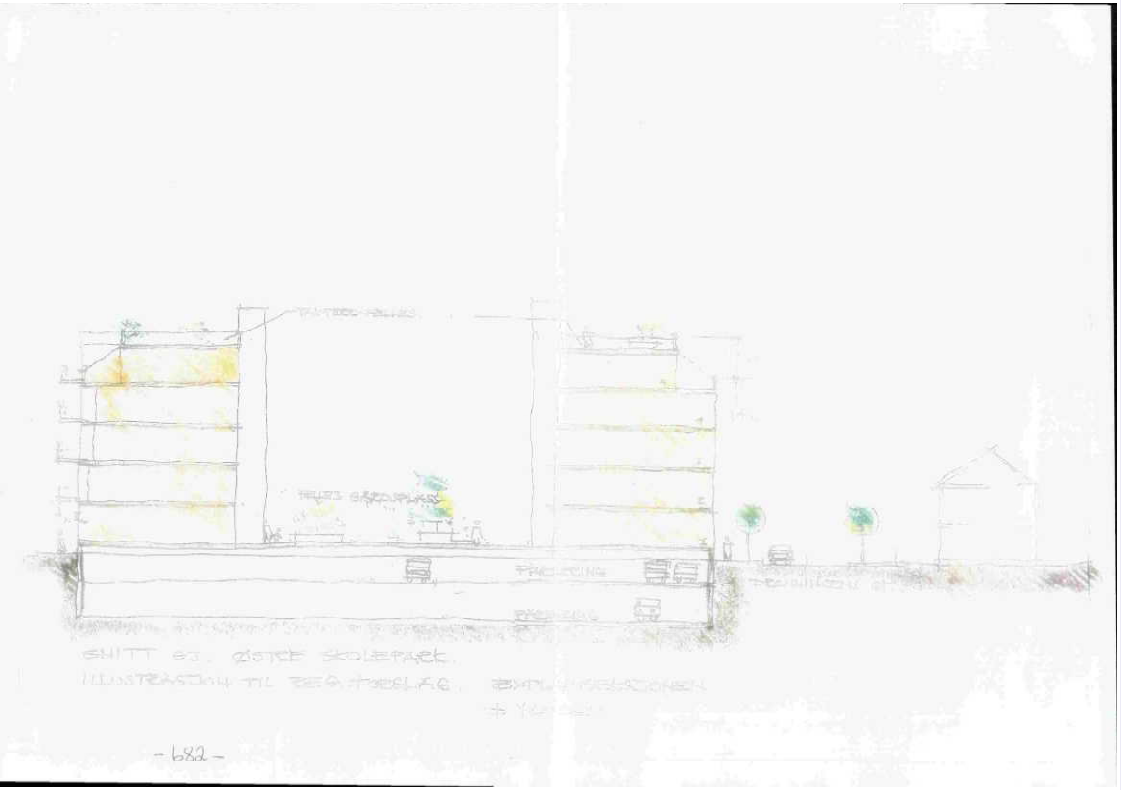
SNITT AA
M = 1:200

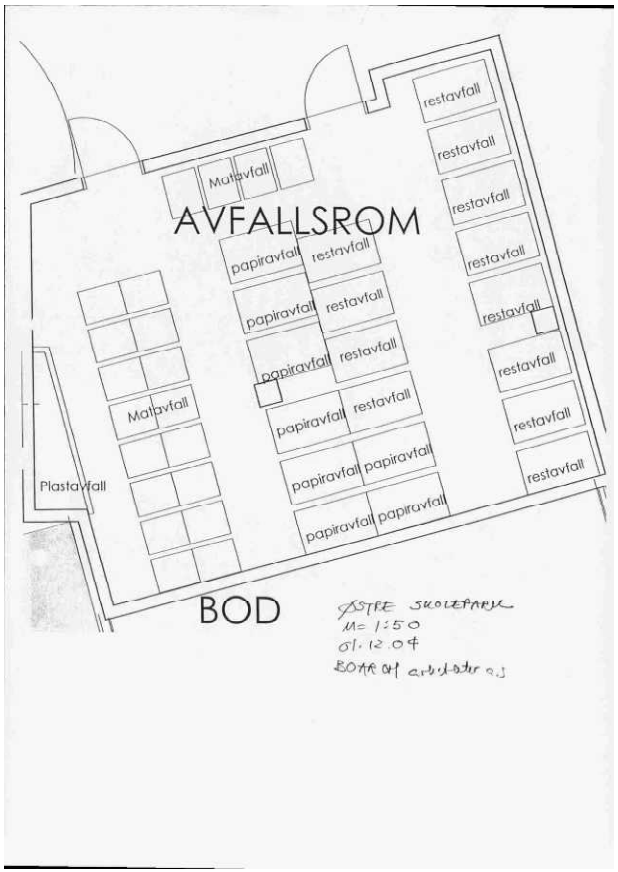
FORPROSJEKT
01.07.2004
Gisle Jakhelln

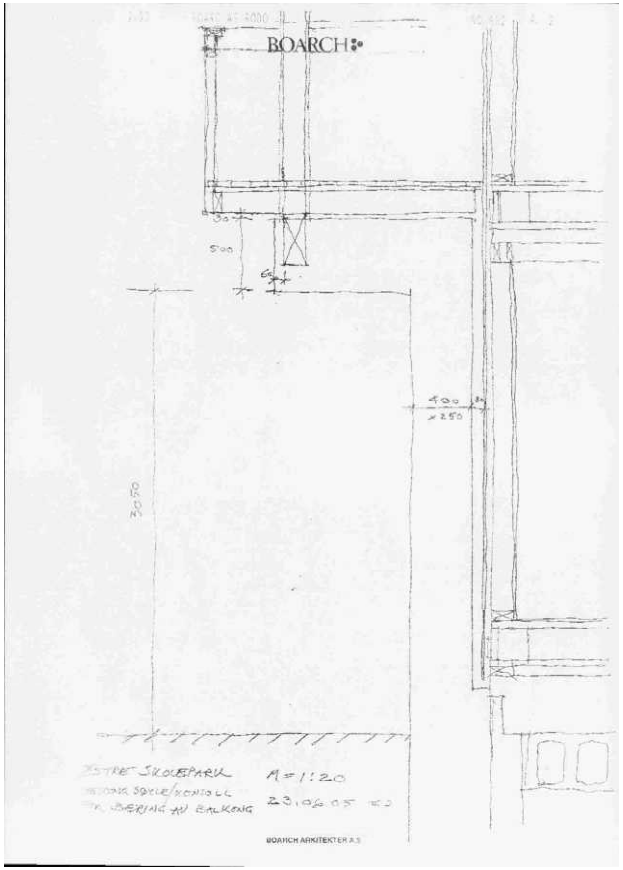
BOARCH

AS 201

-689-


- 682 -


AVFALLSROM
Matavfall
papiravfall
restavfall
Plastavfall
BOD



BODØ KOMMUNE

SITUASJONSKART OVER

K0GYi/33614298 Geomatikk
138/4540 Kart

ADRESSE: Østre skolepark

Gnr/ Bnr: 138/4540

Målestokk: 1:1000
Dato: 23/04/07
Sign: TS

Kartinnholdet er ikke kontrollert. Tiltakshaver plikter å utføre nødvendig kontroll

Tegnforklaring

- AVLØP FELLES
- OVERVANNSLEDNING
- SPILLVANN
- VANNLEDNING
- EIENDOMSGRENSE
- BYGNINGER

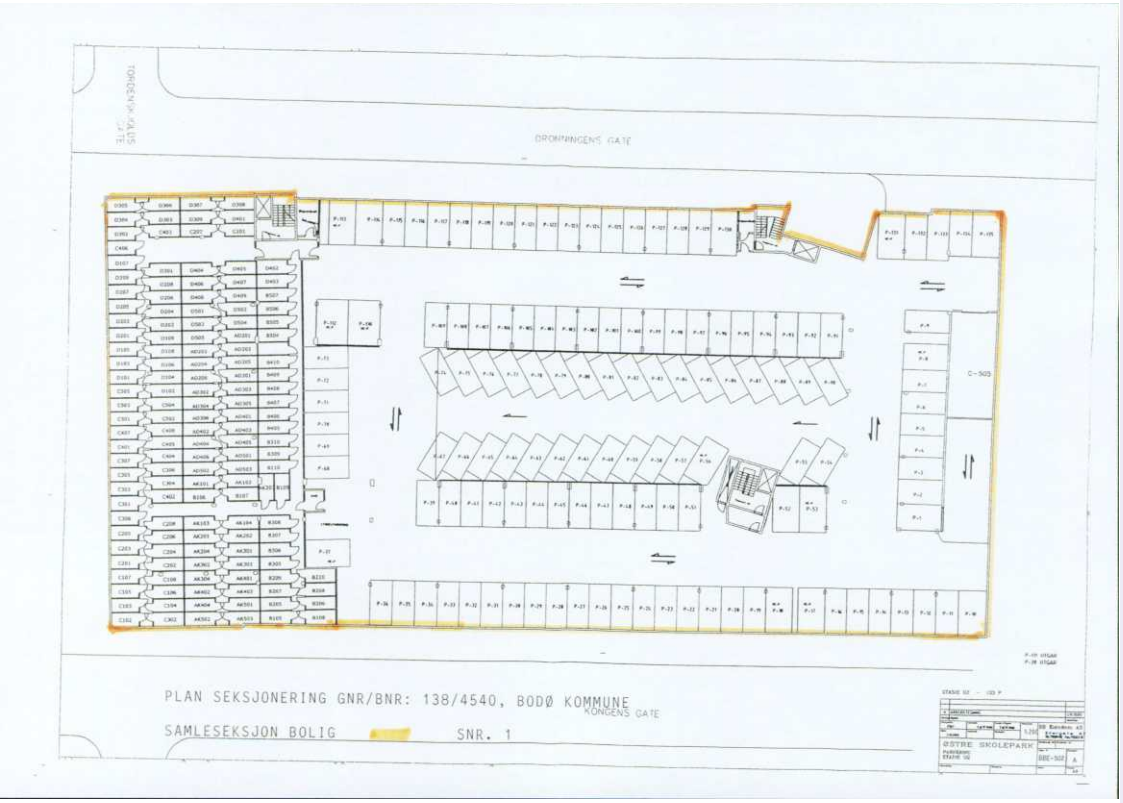
N

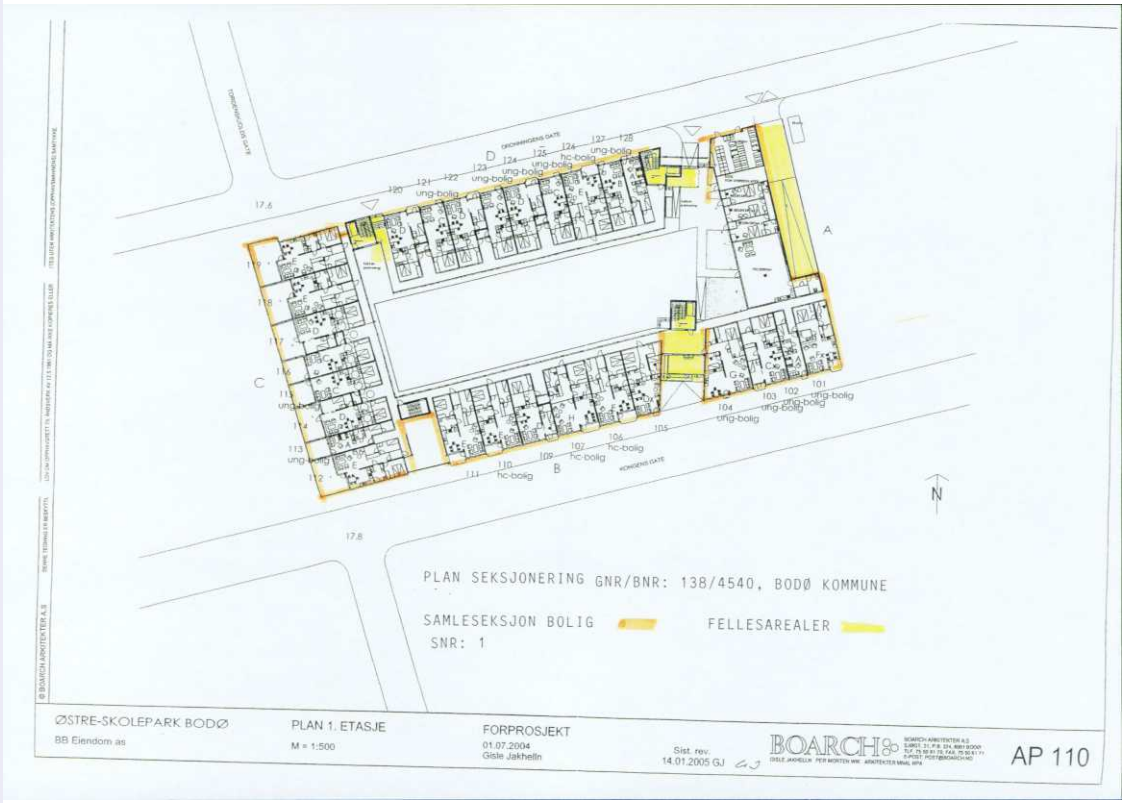
Y 30600

Y 30700

X 366700

X 366600


DRONNINGENS GATE
KONGENS GATE
PLAN SEKSJONERING GNR/BNR: 138/4540, BODØ KOMMUNE
SAMLESEKSJON BOLIG
SNR. 1
ØSTRE SKOLEPARK


PLAN SEKSJONERING GNR/BNR: 138/4540, BODØ KOMMUNE
SAMLESEKSJON BOLIG
FELLESAREALER
SNR: 1
ØSTRE-SKOLEPARK BODØ
BB Eiendom as
PLAN 1. ETASJE
M = 1:500
FORPROSJEKT
01.07.2004
Gisle Jakhelln
Sist. rev.
14.01.2005 GJ
BOARCH
AP 110



PLAN SEKSJONERING GNR/BNR:138/4540, BODØ KOMMUNE

SAMLESEKSJON BOLIG: SNR. 1

ØSTRE-SKOLEPARK BODØ
BB Eiendom as

PLAN 2. ETASJE
M = 1:500

FORPROSJEKT
01.07.2004
Gisle Jakhelln

Sist. rev.
14.01.2005 GJ

BOARCH

AP 120



PLAN SEKSJONERING GNR/BNR: 1387/4540, BODØ KOMMUNE

SAMLESEKSJON BOLIG SNR: 1

ØSTRE-SKOLEPARK BODØ
BB Eiendom as

PLAN 3. ETASJE
M = 1:500

FORPROSJEKT
01.07.2004
Gisle Jakhelln

Sist. rev.
14.01.2005 GJ

BOARCH

AP 130



PLAN SEKSJONERING GNR/BNR:138/4540, BODØ KOMMUNE

SAMLESEKSJON BOLIG SNR. 1

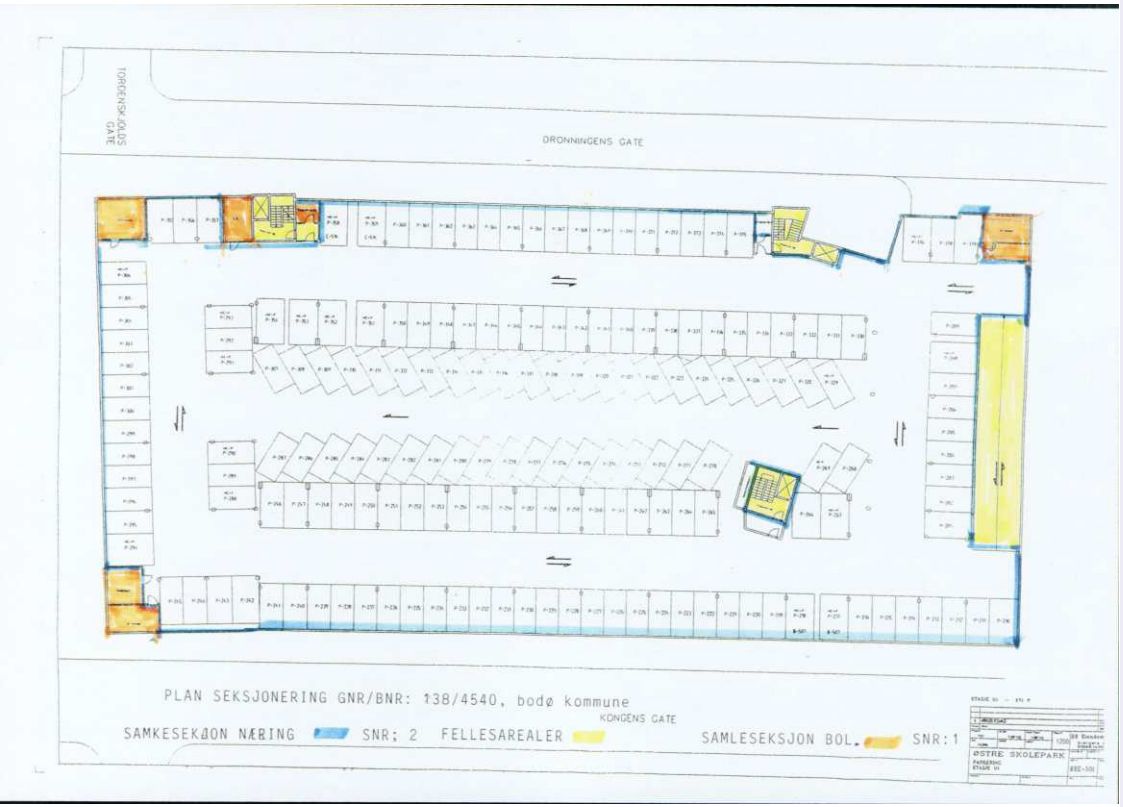
ØSTRE-SKOLEPARK BODØ BB Eiendom as	PLAN 4. ETASJE M = 1:500	FORPROSJEKT 01.07.2004 Gisle Jakhelln	Sist. rev. 14.01.2005 GJ	BOARCH	AP 140



PLAN SEKSJONERING GNR/BNR: 138/4540, BODØ KOMMUNE

SAMLESEKSJON BOLIG: SNR. 1

ØSTRE-SKOLEPARK BODØ BB Eiendom as	PLAN 5. ETASJE M = 1:500	FORPROSJEKT 01.07.2004 Gisle Jakhelln	Sist. rev. 16.12.2004 GJ/SEL	BOARCH	AP 150



bodø KOMMUNE

Byggesakskontoret

Boarch arkitekter AS att. Gisle Jakhelln

Postboks 324
8001 BODØ

Dato: 15.10.2014
Saksbehandler: Stein Røsten
Telefon direkte: 75 55 53 64
Deres ref.:
Løpenr.: 65094/2014
Saksnr./vår ref.: 2010/2758
Arkivkode: 138/4540

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Byggeplass:	Dronningens gate 60, 62, 64, Kongens gate 41,	Eiendom:	138/4540
Tiltakshaver:	BB eiendom AS	Bygningsnr:	19578860,19578879, 19578844
Ansvarlig søker:	Boarch arkitekter AS		
Tiltakstype:	Boligblokk 5 etasjer el.fl	Tiltaksart:	Nytt bygg - bolig over 70 m²

Ferdigattest gis etter anmodning datert 23.07.2014, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX.

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Tor Åseng
bygningssjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

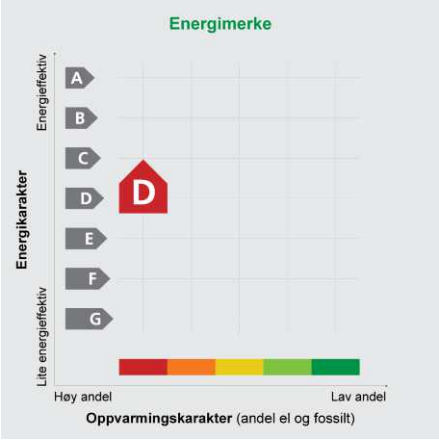
Kopi til:
BB eiendom AS Nordstrandveien 63 8012 BODØ

Byggesakskontoret
Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse: Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø
Telefoner: **Sentralbord:** 75 55 50 00 **Ekspedisjon:** 75 55 52 00 **Telefax:** 75 55 53 48
Elektroniske adresser: stein.rosten@bodo.kommune.no www.bodo.kommune.no
Orgnr.: 972 418 013
Bankkonto: 4500 55 00080

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Kongens gate 41
Postnr	8006
Sted	Bodø
Andels-/leilighetsnr.	108 /
Gnr.	138
Bnr.	4540
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2023-1476326
Dato	07.02.2023



Innmeldt av	Jakob Gosvig Johansen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kongens gate 41
Postnr/Sted: 8006 Bodø
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 07.02.2023 12:39:00
Energimerkenummer: A2023-1476326
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Jakob Gosvig Johansen

Gnr: 138
Bnr: 4540
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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	Kongens gate 41	H0102	138/4540/0/1	35	1	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STRAND JØRGEN 051097*****	Eiendomsrett 1/1	Kongens gate 41 8006 BODØ	Bosatt

Vegadresse: Kongens gate 41 Adressetilleggsnavn:

Poststed	8006 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	108 Østre Skolepark	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19578844		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Ferdigattest (FA)	15.10.2014

1: Bygning 19578844: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Ferdigattest 15.10.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	5256
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5256
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	68

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.07.2005	19.08.2005
Igangsettingstillatelse	14.07.2005	22.08.2005
Ferdigattest	15.10.2014	17.10.2014

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	10	754	0	754	0	0	0
H04	16	1139	0	1139	0	0	0
H03	16	1139	0	1139	0	0	0

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 108 i BORETTSLAGET ØSTRE SKOLEPARK (888698302), Bodø kommune
Norkart
Utskriftsdato: 21.10.2024 10:31

H02	16	1139	0	1139	0	0	0
H01	10	1085	0	1085	0	0	0

Borettslag

Navn	BORETTSLAGET ØSTRE SKOLEPARK	Org.nr	888698302
Adresse	c/o Solibo AS Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO	Ant. andeler	0

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	138/4540/0/1	0	
Seksjon	138/4540/0/2	0	

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.

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

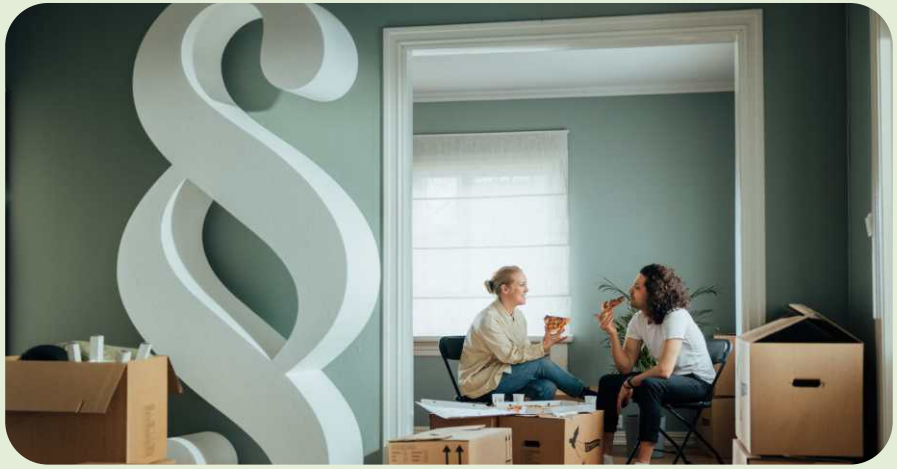
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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.

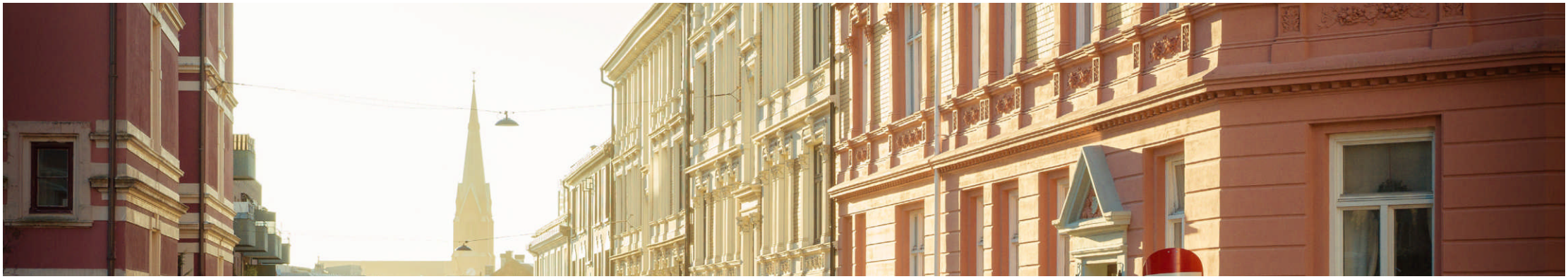
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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: 23240148 / Kristian Vagle, tlf. 918 83 523
Kongens gate 41, 8006 Bodø.
Andelsnr. 108 i Østre Skolepark, org.nr. 888698302, 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 ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 200,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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: 23240148
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.04.2025

Kristian Vagle
Eiendomsmegler

918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no