

Velkommen til

Storbjørnen 24, 8029 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Storbjørnen 24
8029 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000,-	**BRA/BRA-i**	62 / 56 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 991 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	181 424,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 172 514,-	**Byggeår**	1989
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 477,-	**Etasje**	2 av 2

Energimerke D

Storbjørnen 24 - Er en innbydende 2-roms leilighet i andre etasje med strålende sol- og utsiktsforhold. Leiligheten ligger pent til, helt i enden av en rekke med leilighetsbygg. Boligen har lite innsyn og fantastisk utsikt mot fjellkjeden Børvasstindan og saltenfjorden. Leiligheten inneholder ett romslig soverom, stort bad, kjøkken, stue/spisestue. Veggene er malt i en populær og fin farge, 1-stavs parkett på gulv app-styrt smartbelysning fra SG. Kjøkkeninnredningen ble i 2021 pusset ned og malt av tidligere eier.

Høydepunkter:
To balkonger, én vendt mot sør og en mot vest.
Strålende solforhold og nydelig utsikt.
Parkering i carport. Det er også installert el-bil lader.
Godt med lagringsplass.
Pen og god standard!
Kort avstand til blant annet kollektivtransport, dagligvarebutikk og marka.

Velkommen til en hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Jakob Gosvig Johansen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Storbjørnen 24, 8029 Bodø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 46 i Bjørndalslia Borettslag, org.nr. 944696547, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 171 424,-
Prisantydning	kr	2 990 000,-
Andel fellesgjeld	kr	181 424,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 172 514,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 179 014,-

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

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 6 500,-

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 477,- pr. mnd.
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, kabe-tv/internett og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 16 219 101.26,- pr 02-05-2025

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Lånenummer: 16364281564, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.05.2025: 5.59% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 02.05.2025: 16 038 782
Andel av saldo: 181 424
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2039)
Flytende rente

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

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 1 576 920
Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 1 699 483

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget har planlagt å bytte vinduer, samt male bygget i henholdsvis 2026 og 2028. Dersom det må tas opp lån for å gjennomføre disse tiltakene, kan felleskostnadene øke.
Det er estimert en mulig prisøkning for leiligheten på 15% i forbindelse med vindusbyttet. Dette er ikke endelig og kan variere ut fra vedtak som blir tatt i generalforsamlingen. Det skal avholdes en ekstraordinær generalforsamling tentativt sommeren 2025.

Sikringsordning
Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans AS. Oppsigelsestiden på avtalen er 6 måneder, men må fremlegges generalforsamling for endelig avgjørelse.

Forretningsfører

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: 56 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 62 m²
TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 6 m²

2. etasje
BRA-i: 56 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
1
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
2 av 2

Parkering
Parkering i carport, rett ved nedgangen til leiligheten.

Lading av el-bil/hybrid:
Det er installert el-bil lader i regi av tidligere eier og Bodø Elektriske AS - 2022.

Borettslagets eiendom
Gnr. 43, Bnr. 770, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 19 539 m². iht. matrikkelrapport datert 02.05.2025

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport

Byggeår
1989 ifølge Bodø kommune.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-e 6 m²: Bod

2. etasje
BRA-i 56 m²: Gang, stue/kjøkken, bad, soverom og bod

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

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

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Boligen holder følgende standard:

Entré | Velkommen inn! Romslig inngangsparti med god plass til å henge fra seg klær langs vegg.

Stue | Romslig stue med god plass til sofagruppe. Plass til spisestue foran kjøkkeninnredning. Vegghengt peis som skaper kos og hygge på kalde dager. Utgang til balkong med god plass til sittegruppe.

Kjøkken | Kjøkkeninnredning med fronter i malt slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Fliser montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant. Plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk fra komfyrplass.

Bad | Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Innredning med nedfelt servant over skap, speilskap med lys, dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom | Boligens soverom holder god størrelse og har god plass til dobbeltseng. Romslig skyvedørsgarderobe med god plass til klesoppbevaring.

Innvendige overflater | Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vannledninger | Vannrør av kobber og avløpsrør av plast/stålrør.

Avløpsrør | Synlige avløpsrør av plast.

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

Varmtvannstank | 120L benkebereder plassert i kjøkkeninnredning, det er ikke montert vannstopper under varmtvannstanken.

Branntekniske forhold | Varsler og slukkeutstyr påvist.

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

TG2 – Utvendig:
- Vinduer: Deler av vinduer er som fra byggeår med noe utvendig slitasje og har overgått forventet brukstid.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Det er bom i fliser på gang, fliser ligger ujevnt med kanter stedvis. Hulrom under fliser kan gjøre at fliser vil løsne over tid.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller
annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Avtrekk på kjøkken: Det er påvist hull i plastrammen til ventilator, dette
kommer fra varmen i lampen.
- Overflater gulv på bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til
gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er mindre kosmetiske hakk i fliser som kommer fra mistet gjenstand på gulv. Ikke påvist tegn til sprekker eller betydelig skade som følge av dette.
- Sanitærutstyr og innredning på bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Boligen 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:
Pkt. 1 - Feil eller skader på bad/våtrom: Det er ett hakk på to av gulvflisene på badet.

Pkt. 2 - Arbeid på bad eller våtrom:
1. Tidligere eier opplyser om at speilskap med lys ble montert i 2022 som vennetjeneste av utdannet elektriker klasse L. Dimmeren gjør at stikkontakten på innsiden av speilskapet ikke kan benyttes.

2. Bad ble modernisert av tidligere eier i 2007. Jeg har ingen info om dato for når dette ble gjort eller om arbeidet er gjort av faglært personell. Arbeidet ble utført av ufaglært i 2007.

Pkt. 4 - Vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på fasade: April 2025 oppsto det vannlekkasje i uteboden som følge av ekstremvær og manglende tetthet/vedlikehold. Dette førte til skader på den elektriske tilkoblingen til uteboden. Borettslaget har påtatt seg ansvaret for utbedring av både elektriske feil og utettheter i samsvar med deres vedlikeholdsplikt under Borettslagsloven. Alle reparasjoner er gjennomført eller påbegynt i samarbeid med fagfolk, og saken er dokumentert i borettslagets protokoller. Utbedring vil skje i nærmeste fremtid (medio mai). Det som er utført før mitt eierskap – både av enkeltmedlemmer og av borettslaget – er meg ukjent når det gjelder omfang og ansvarsfordeling.

Pkt. 5 - Feil eller skader på vinduene: En av to vinduhengler på vinduet på soverommet er noe løs. Tilstanden gir ikke problemer med å lukke eller
åpne vinduet, men anbefales utbedret på sikt for å sikre varig funksjon.

Pkt. 10 - Feil på vann- eller avløpsanlegg: Ingen feil på vannanlegg, men lavt vanntrykk. Dette har blitt utbedret av Bodø Kommune i 2022. Arbeid utført av Bodø Kommune i 2022. Det pågår for tiden arbeid med å etablere nytt bygg for den eksisterende trykkøkningsstasjonen for vann i Bjørndalslia, Mørkved. Arbeid utført av Bodø Kommune i 2025.

Pkt. 12 - Feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner: Ett mindre hull i undersiden av innsugsboksen under filteret på kjøkkenviften. Opplever ikke påvirkning på funksjonen av viften.

Pkt. 16 - Feil eller skader på det elektriske anlegget: Tidligere eier melder om at det tidligere har vært feil ved det elektriske anlegget. Kontrollskjema og samsvarserklæring fra elektriker medfølger og kan fås av megler. Tidligere eier melder om at punkter på tilsynsrapporten fra EL-kontroll i 2021 er utbedret i 2022. Arbeid utført av Elektrikeren Bodø AS i 2022.

Pkt. 17 - Arbeid på det elektriske anlegget:
1. Det ble montert elbillader og equalizer år 2022. Arbeid utført av Bodø Elektriske AS i 2022.
2. Punkter fra tilsynsrapport utbedret av tidligere eier år 2022 (for utenom tilgang til bereder. Se eget punkt). Se samsvarserklæring. Arbeid utført av Elektrikeren Bodø AS i 2022.

1. Bereder på kjøkken var innkledd og kunne ikke inspireres. Koblingshus og tilkoblingspunkt er flyttet og kan nå inspiseres. Ingen elektrisk arbeid ble utført, kun laget åpning til koblingspunkt og koblingshus. Arbeid ble utført av ufaglært i 2023.

2. Tidligere eier melder om skifte av stikkontakter i 2022 med unntak av kjøkken og bad. Hvorvidt dette ble gjort av faglært eller ikke er ikke meg bekjent. Arbeid utført av ufaglært i 2022.

3. Tidligere eier melder om montering av smartbelysning fra SG. Når dette ble gjort og om hvorvidt dette ble gjort av faglært eller ikke er ikke meg bekjent. Arbeid utført av ufaglært i 2020.

4. SG Smart Gateway er skiftet ut til den nyeste versjonen og modellen. Arbeid utført av ufaglært i 2024.

Pkt. 20 - Boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår: Tidligere eier opplyser om at det i 2009 ble byttet tak og bygd balkong. Tiltak godkjent av kommunen: Styrets borettslag bekrefter at utbyggingen er godkjent av kommunen.

Pkt. 28 - Planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter: Borettslaget planlegger og skifte ut vinduer og balkongdører i 2026. Videre er det planlagt maling av fasade i 2028. Verken dato og kostnadene tilknyttet disse to prosjektene er ikke ferdigstilt, dette er kun et estimat. Prosjektering av vindusskifte avgjøres på en ekstraordinær generalforsamlingen som gjennomføres tentativt sommer 2025.

Pkt. 29 - Boligen har garasje eller øvrige tilleggbygninger : Ja. Feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger: Det er som nevnt en pågående forsikringssak i forbindelse med vannlekkasje i uteboden. Utbedring vil skje i nærmeste fremtid (medio mai). Se punkt 4.

Pkt. 30 - Arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene: Balkong og terrasse ble behandlet med beis gjennom borettslagets vedlikeholdstiltak. Arbeid utført av ufaglært i 2022.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer | Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Dører | Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser | Utgang fra stue til sørvendt balkong.
Imp.bord som dekke og rekkverk av malt trepanel.

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

Beliggenhet
Eiendommen ligger fint til på Mørkved, med kort vei til de aller fleste fasiliteter. Kort vei til lysløype og et godt utbygd løypenettverk. Kort vei er det også til Mørkved bydelssentrum hvor du bla finner butikk, kiosk, apotek, treningssenter og svømmehall. Kort vei er det også til barne og ungdomsskole, barnehager og Universitetet. Svært rolig og barnevennlig område velegnet til barnefamilier.

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 16.08.1988. 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
Elektrisk oppvarming og gulvvarme i entré og bad. Vedovn.
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
D og oransje.

Internett- og tv-leverandør
TV og internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene til borettslaget

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034. Reguleringsplanen for området er 25.08.1983. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 673 932,- for 2024

Andel felles formue
kr 13 245,- 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
Overtakelse kan ikke finne sted før vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart, samt at borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er forkjøpsrett for øvrige andelseiere i borettslaget samt medlemmer av tilknyttede boligbyggelag: Forhåndavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra avtalen. Den forkjøpsrettsberettigede trer inn i avtalen på samme vilkår som opprinnelig kjøper.

Eier
Vilde Arntsen

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det er ikke tillatt med katt i Borettslaget. Dette gjelder også katter erklært som innekatt. Katter som var i husstanden før vedtak, kan beholdes så lenge de lever, men det kan ikke gjenskaffes ny katt i ettertid.
Det er tillatt med ett husdyr pr. hushold, hvis ikke annet er bestemt for borettslaget. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan

brukeren av boligen holde dyr hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere, jmf, borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Kristoffer Mikalsen i Mikalsen Takst AS den 06-05-2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 06.05.2025
Selgers egenerklæring, datert 02.05.2025
Energiattest
Vedtekter, datert 26.05.2021
Husordensregler, datert 27.04.2023
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger
Ferdigattest, datert 16.08.1988
Matrikkelrapport, datert 02.05.2025
Grunnkart, datert 02.05.2025
Kommuneplan, datert 16.06.2022
Reguleringsplan, datert 25.08.1983
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

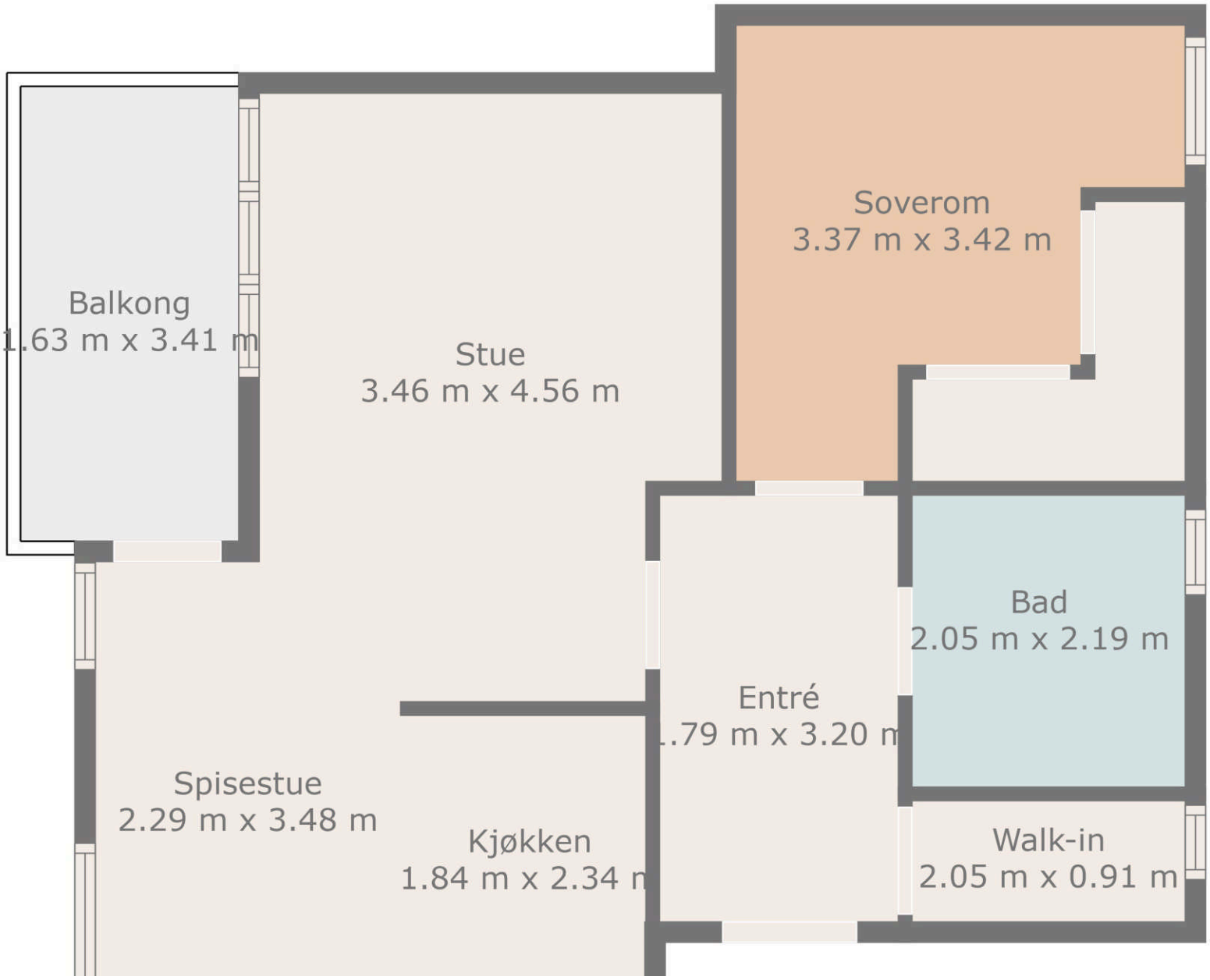
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle

markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Jakob Gosvig Johansen
Eiendomsmegler
Telefon: 993 82 100
E-post: jakob.johansen@em1nn.no

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


24
22


Balkong
1.63 m x 3.41 m
Stue
3.46 m x 4.56 m
Soverom
3.37 m x 3.42 m
Bad
2.05 m x 2.19 m
Entré
.79 m x 3.20 m
Spisestue
2.29 m x 3.48 m
Kjøkken
1.84 m x 2.34 m
Walk-in
2.05 m x 0.91 m
































SPICES
SALT



















bankID SIGNERT 13.05.2025
Arntsen, Vilde Schuitema

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Vilde Arntsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Storbjørnen 24
8029 BODØ

1804-43/770/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Det er ett hakk på to av gulvflisene på badet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser om at speilskap med lys ble montert i 2022 som vennetjeneste av utdannet elektriker klasse L. Dimmeren gjør at stikkontakten på innsiden av speilskapet ikke kan benyttes.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Bad ble modernisert av tidligere eier i 2007. Jeg har ingen info om når på året dette ble gjort eller om arbeidet er gjort av faglært personell.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

April 2025 oppsto det vannlekkasje i uteboden som følge av ekstremvær og manglende tetthet/vedlikehold. Dette førte til skader på den elektriske tilkoblingen til uteboden. Borettslaget har påtatt seg ansvaret for utbedring av både elektriske feil og utettheter i samsvar med deres vedlikeholdsplikt under Borettslagsloven. Alle reparasjoner er gjennomført eller påbegynt i samarbeid med fagfolk, og saken er dokumentert i borettslagets protokoller. Utbedring vil skje i nærmeste fremtid (medio mai). Jeg har ikkke kjennskap til om det har vært noe skader /lekkasje før min tid.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

En av to vinduhengler på vinduet på soverommet er noe løs. Tilstanden gir ikke problemer med å lukke eller åpne vinduet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Ingen feil på vannanlegg, men lavt vanntrykk.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Bodø Kommune

   Beskrivelse av arbeidet: Jeg har ingen opplysninger om dette.

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

   Firmanavn: Bodø Kommune

   Beskrivelse av arbeidet: Det pågår for tiden arbeid med å etablere nytt bygg for den eksisterende trykkøkningsstasjonen for vann i Bjørndalslia, Mørkved.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ett mindre hull i undersiden av innsugsboksen under filteret på kjøkkenviften. Opplever ikke påvirkning på funksjonen av viften.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Ja**

Tidligere eier melder om at det tidligere har vært feil ved det elektriske anlegget. Kontrollskjema og samsvarserklæring fra elektriker medfølger og kan fås av megler.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Elektrikeren Bodø AS

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier melder om at punkter på tilsynsrapporten fra EL-kontroll i 2021 er utbedret i 2022.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Bodø Elektriske AS

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fikk montert elbillader og equalizer år 2022

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

   Firmanavn: Elektrikeren Bodø AS

   Beskrivelse av arbeidet: Punkter fra tilsynsrapport utbedret av tidligere eier år 2022 (for utenom tilgang til bereder som ble gjort i min tid. Se eget punkt).

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Bereder på kjøkken var innkledd og kunne ikke inspireres. Koblingshus og tilkoblingspunkt kan nå inspiseres da det ble laget åpning som gir tilgang og innsyn.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier melder om skifte av stikkkontakter i 2022 med unntak av kjøkken og bad. Hvorvidt dette ble gjort av faglært eller ikke er ikke meg bekjent.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier melder om montering av smartbelysning fra SG. Når dette ble gjort og om hvorvidt dette ble gjort av faglært eller ikke er ikke meg bekjent.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: SG Smart Gateway er skiftet ut til den nyeste versjonen og modellen.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tidligere eier opplyser om at det i 2009 ble byttet tak og bygd balkong.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Styrets borettslag bekrefter at utbyggingen er godkjent av kommunen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Borettslaget planlegger og skifte ut vinduer og balkongdører i 2026. Videre er det planlagt maling av fasade i 2028. Verken dato og kostnadene tilknyttet disse to prosjektene er ikke ferdigstilt, dette er kun et estimat. Prosjektering av vindusskifte avgjøres på en ekstraordinær generalforsamlingen som gjennomføres tentativt sommer 2025.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Det er som nevnt en pågående forsikringssak i forbindelse med vannlekkasje i uteboden. Utbedring vil skje i nærmeste fremtid (medio mai). Se punkt 4.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier melder om at balkong og terrasse ble behandlet med beis gjennom borettslagets vedlikeholdstiltak.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Storbjørnen 24 , 8029 BODØ
BODØ kommune
gnr. 43, bnr. 770
Andelsnummer 46

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 02.05.2025 **Rapportdato:** 12.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21395-1049 **Referansenummer:** AV1175

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

Mikalsen Takst

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.

Mikalsen Takst AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen

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

Mikalsen Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

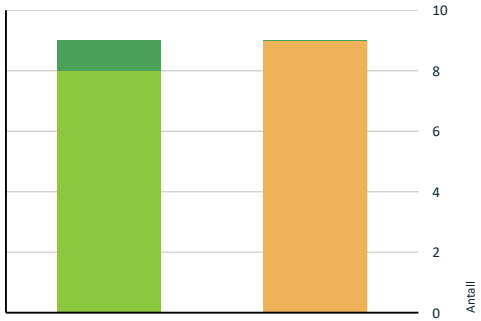
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en fullstendig oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det presiseres at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader.
Bagatellmessige forhold og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på informasjon fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden.
Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser og kartlegging av eventuelle tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Storbjørnen 24 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 770
1804 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 2. etg > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. etg > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Storbjørnen 24 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 770
1804 BODØ

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Endringer på smartlys system
2007	Bad pusset opp
	Kjøkken skiftet, usikkert nøyaktig når

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Vindu soverom er skiftet i 2017

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av vinduer er som fra byggeår med noe utvendig slitasje og har overgått forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av vinduer vil måtte regnes over tid, det er opplyst at skifting av vinduer er planlagt utført av borettslaget.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sørvendt balkong.
Imp.bord som dekke og rekkverk av malt trepanel.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bom i fliser på gang, fliser ligger ujevnt med kanter stedvis.
Hulrom under fliser kan gjøre at fliser vil løsne over tid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at fliser skal være forsvarlig festet må det påregnes tiltak, det er ikke påvist behov for umiddelbare tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

VÅTROM

2. ETG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

2. ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra flis ved døråpning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er avvik:

Det er mindre kosmetiske hakk i fliser som kommer fra mistet gjenstand på gulv. Ikke påvist tegn til sprekker eller betydelig skade som følge av dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løsningen med mindre en 25 mm gjør at det vil ta kortere tid for en eventuell lekkasje vil ledes mot dørkarm og ut i tilstøtende rom. Utbedring av fallforhold er sjeldent økonomisk forsvarlig som enkeltstående tiltak, rens sluk jevnlig for å unngå oversvømmelser fra dusj.
Hakk i fliser er vurdert og ha kosmetisk betydning den tid det ikke er tegn til øvrig skade på fliser.

2. ETG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Bad er pusset opp under forrige eier, det er ukjent om sluk er skiftet ut eller om det kun er montert forhøyning over eldre sluk.



2. ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Storbjørnen 24 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 770
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETG > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

Hulltaking gir et innblikk i det området fuktsøket er utført, det kan være forhold i andre vegger som ikke vil bli avdekket ved en slik kontroll.



KJØKKEN

2. ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i malt slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Fliser montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant.Plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk fra komfyrplass.

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

2. ETG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist hull i plastrammen til ventilator, dette kommer fra varmen i lampen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke tegn til at viften har betydelig nedsatt effekt som følge av dette men utskiftning anbefales for å unngå at matos og annet kan trekke inn i vifte over tid og gjøre skade.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast/stålrør.
Ledningsnettet er hovedsakelig som fra byggeår, ikke påvist skader eller andre behov for umiddelbare tiltak.
Grunnet alder kan det ikke gis noen garantier for gjenværende brukstid og utskiftning over tiden bør påregnes.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Det er ledningsnettet i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.

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

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

TG 1 Ventilasjon

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

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

TG 2 Varmtvannstank

120L benkebereder plassert i kjøkkeninnredning, det er ikke montert vannstopper under varmtvannstanken.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

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

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Storbjørnen 24 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 770
1804 BODØ

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
1989

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Arbeider med montering av belysning.
   Rehab i utvendig bod etter lekkasje.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.
Hovedsaklig skjult el-anlegg.

Bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt, dagens krav krever fast montering på bryter med strekkavlastning for å unngå varmgang i støpslet.

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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.

Tilstandsrapport

Varsler og slukkeutstyr påvist.

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

Storbjørnen 24 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 770
1804 BODØ

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

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

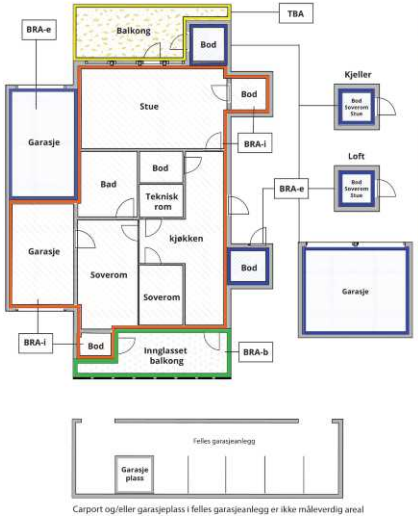
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etg	56			56	5
1.etg		6		6	10
SUM	**56**	**6**			**15**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etg	Stue/kjøkken, Bad, Gang, Soverom, Bod		
1.etg		Bod	

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.
Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.
P/S-Rom er medtatt for markedsstatestikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Arbeider utført i forbindelse med vannlekkasje i utvendig bod, forsikringssak.
Montert smart belysning i boligen.
Øvrig se egenerklæring.

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)
Boligbygg med flere boenheter	53	9

Storbjørnen 24 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 770
1804 BODØ

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
02.5.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1804 BODØ	43	770		0	19539.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storbjørnen 24

Hjemmelshaver
Bjørndalslia Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/BJØRNDALSLIA BORETTSLAG A/L	944696547			Arntsen Vilde Schuitema

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
46

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, plen, beplantning og er felleseid for borettslaget.
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.04.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	28.04.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Storbjørnen 24 , 8029 BODØ
Gnr 43 - Bnr 770
1804 BODØ

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

I selgers eiertid:

- Maling av tak i alle rom (sett bort fra badromstaket)
- Bytte av ny SG Gateaway

Informasjon fra forrige eier:

- Byttet stikk i leiligheten høsten 2022 i forbindelse med utbedringer etter e-kontroll. Samsvarserklæring foreligger.
- Malt vegger i stue, kjøkken, soverom og entré.
- Fronter på kjøkkeninnredning ble pusset ned og malt i 2021. Det ble også skiftet håndtak og malt fuger mellom benk og overskap (flisene er ikke malt).

Gang/Entré:

Gang/Entré ble modernisert sommeren 2017 (Juli/August).
Følgende ting ble gjort i gangen:

- Gammelt tapet ble fjernet fra veggene. Gipsplater under tapet ble sparklet, pusset og malt.
- Taket ble malt, alle dører ble malt og alt av listverk ble byttet.
- Halogen downlights ble byttet ut med nye led downlights.
- Alt av elektrisk utstyr som stikkontakter, termostater og dimmere ble byttet.

Soverom:

Soverom ble modernisert vinteren 2018 (Januar/Februar).
Følgende ting ble gjort på soverommet:

- Gammelt tapet ble fjernet fra veggene. Gipsplater under tapet ble revet og nye gipsplater ble satt opp. Nye gipsplater ble sparklet, pusset og malt.
- Tak ble malt, alle dører ble malt og alt av listverk ble byttet.
- Gammelt laminatgulv ble fjernet å erstattet med ny 1 stavs parkettgulv.
- Nye led downlights ble montert.
- Alt av elektrisk utstyr som stikkontakter og dimmere ble byttet.
- Det ble montert USB-lader, nattbordlys og stikkontakter bak sengen på hver side.
- Soveromsvindu ble byttet sommeren 2018. Dette ble gjort i regi av borettslaget.

Vedlegg til egenerklæringsskjema

Stue:

Stue ble modernisert vinteren 2018 (Desember). Følgende ting ble gjort i stuen:

- Gammelt tapet ble fjernet fra veggene. Gipsplater under tapet ble sparklet, pusset og malt.
- Taket ble malt, dør ble malt, alle vinduer ble malt og alt av listverk ble byttet.
- Gammelt laminatgulv ble revet å erstattet med ny 1 stavs parkettgulv.
- Ny vegghengt peis ble satt inn. Denne ble montert av Julius Jakhelln AS.
- Halogen downlights ble byttet ut med nye led downlights.
- Alt av elektrisk utstyr som stikkontakter og dimmere ble byttet.

Kjøkken:

Kjøkken ble renovert vinteren 2018 (Desember), samtidig som stue. Følgende ting ble gjort på kjøkkenet:

- Gammelt tapet ble fjernet fra veggene. Gipsplater under tapet ble sparklet, pusset og malt.
- Taket ble malt, alle vinduer ble malt og alt av listverk ble byttet.
- Gammelt laminatgulv ble revet å erstattet med ny 1 stavs parkettgulv.
- Gamle led downlights ble byttet ut med nye led downlights i samme type som downlights i resten av leiligheten.
- Led lyssliste ble montert under kjøkkenbenk.
- Ny lampe ble montert over kjøkkenbord.

Bad:

Nytt speilskap montert på bad november 2022. Taket på badet ble malt og gamle led downlights ble byttet ut med nye led downlights i samme type som downlights i resten av leiligheten sommeren 2020 (Juli).

Utebod/Uteområde:

- El-bil lader montert høsten 2022. Samsvarserklæring foreligger.
- Terrasse og balkong beiset i regi av borettslaget sommeren 2022.

Vedlegg til egenerklæringsskjema

- Utebod har fått montert nytt led armatur, bryter og stikkontakt. Nytt utelys er montert på altan som er plassert på baksiden. Dette ble gjort sommeren 2020 (Juli).

Smartstyring av lys og varme i leilighet:

- I leiligheten er det installert smartstyring for lys og varme. Både lys og varme kan styres fra telefon via egen app (i og utenfor hjemmet).
- Alt av belysning i leiligheten har dimmefunksjon med unntak av boder.

Utstyrsliste som er brukt under modernisert av rom i leilighet (forrige og nåværende eier):

- Takmaling i alle rom av typen Jotun Lady Perfection, Helmatt.
- Dørmaling i alle rom av typen Jotun Lady Supreme Finish, Silkematt, Farge: Bomull.
- Veggmaling i stue, kjøkken og soverom av typen Jotun Lady Wonderwall, Matt, Farge: Jotun Kalk.
- Veggmaling i entré av typen Jotun Lady Wonderwall, Matt, Farge: Jotun Frostgrå.
- Maling på kjøkkeninnredning av typen Butinox, Premium Matt, Farge: Jotun Tudor.
- Parkett på soverom og stue av typen Tarkett Comfort 1-stav parkett snow white.
- Skyvedørsgarderobe på soverom fra Garderobemannen.
- Peis i stue av type Contura 856W.
- Downlights i gang, bad, soverom og kjøkken av typen SG Junistar Soft Hvit, 10W Led.
- Downlights i stue av typen SG Junistar Square 2x6W Led.

503.1

BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

B07QW
43/770 Byggesak Fer

J.nr. e:bs011332.688/RH

Ark nr. 503.1

Nr. 13-15
" 17-19
" 21-23
" 20-22
" 23-25

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for BBL, Sjøgt. 10, 8000 BODØ
utførte byggearbeide på Bjørndalslia
nemlig 14 leiligheter. Derav 6 stk 4 roms 8 stk 3 roms

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 26/1 1987
under sak nr 11-2 Nr2/87 ved avholdt synsforretning i henhold til bygningslovens § 99, den 16/8 1988 er funnet å være lovlig utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer: Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Bodø, den 16/8 1988

Tore Svellrup
bygningssjef

503.1 A

BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

J.nr bs13082.688/RH/KK

Ark nr. 503.1

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Bodø boligbyggelag

utførte byggearbeide på Bjørndalslia

nemlig 10 stk leiligheter nr 8-10-12-14-9-11

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 26.1. 1987

under sak nr. 11.1.nr2 / 87 ved avholdt synsforretning i henhold til bygningslovens § 99, den 20.9.1988 er funnet å være lovlig utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer:
Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Bodø, den 20. sept 1988

Tore Sverdrup
Bygningssjef

BODØ KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN

503.1 A

BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

J.nr. e:bs016990.688

Ark nr. 503.1/RH/ms

1-3	6	leiligheter
3-5	2	"
5-7	2	"
11-13	2	"
15	1	"
19-21	2	"
2	2	"

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Bodø Boligbyggelag

utførte byggearbeide på Bjørndalslia

nemlig 17 leiligheter

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 21. januar 1987

under sak nr. 11.1-2/ 87 ved avholdt synsforretning i henhold til bygningslovens § 99, den 6. desember 1988 er funnet å være lovlig utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer:
Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Bodø, den 6. desember 1988.

Tore Sverdrup
bygningssjef

BODØ KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN

Forretningstrykk A.s - Bodø

503.1

BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

J.nr. e:bs001714.689

Ark nr. 503.1/RH/ms

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Bodø Boligbyggelag

utførte byggearbeide på Bjørndalslia

nemlig 11 stk. leiligheter nr. 4-6-8-10-12 26- 2.etasje

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 26. januar 1987

under sak nr. 11.1-2/ 87 ved avholdt synsforretning i henhold til bygningslovens § 99, den 10. februar 1989 er funnet å være lovlig utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer:
Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Bodø, den 14. februar 1989.

Tore Sverdrup
bygningssjef

BODØ KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN

Forretningstrykk A.s - Bodø

5031 A

43/770

BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

J.nr. d:bs004118.689

Ark nr.503.1/RH/ms

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Bodø Boligbyggelag

utførte byggearbeide på Bjørndalslia

nemlig 15 leiligheter 14-16-18-20-22-24-26-28

Hele feltet ferdigstillet, tilsammen 67 leiligheter

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 26. januar 1987

under sak nr. 11.1-2 / 87 ved avholdt synsforretning i henhold til bygningslovens § 99, den 31. mars 1989 er funnet å være lovlig utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer:
Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Bodø, den 4. april 1989.

Tore Sverdrup
bygningssjef

BODØ KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN

Forretningstrykk A.s - Bodø

503.1 A

BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

J.nr. d:bs004580.689

Ark nr. 503.1/RH/ms

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Bodø Boligbyggelag

utførte byggearbeide på Bjørndalslia

nemlig 1 stk. leilighet som ble utelatt
31. mars 1989 p.g.a. feil. Ialt 68 leiligheter.

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 26. januar 1987

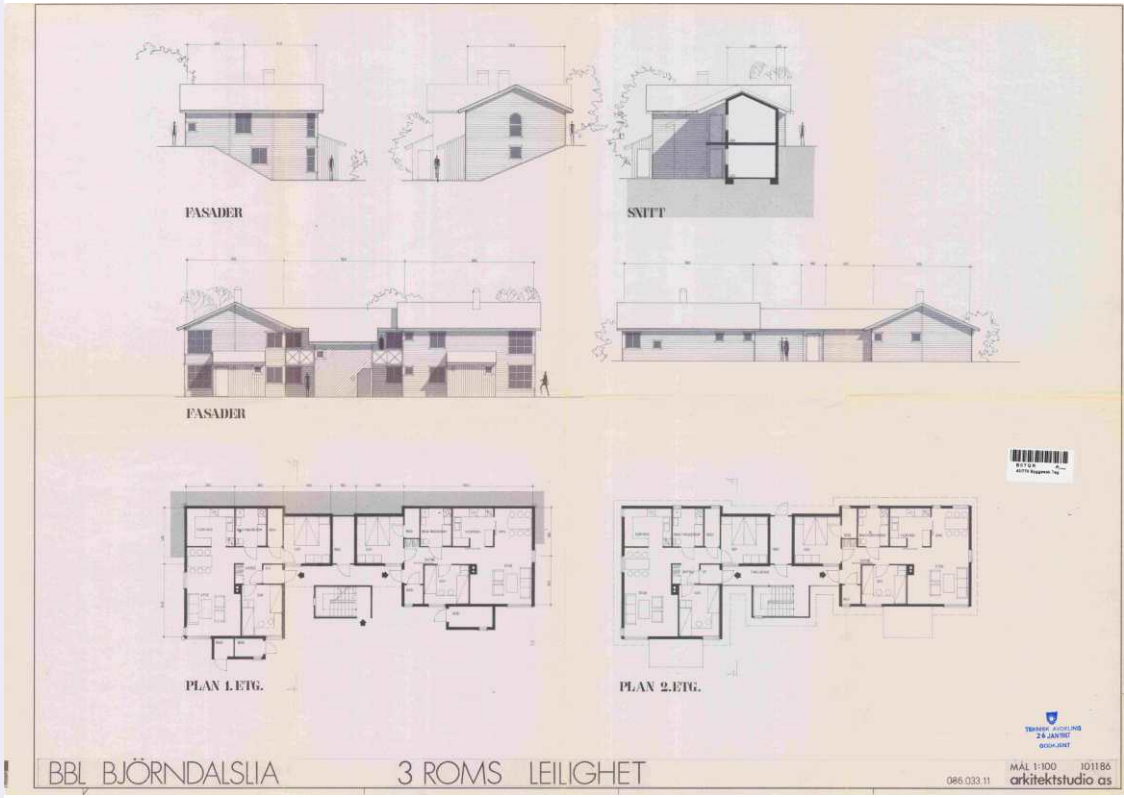
under sak nr. 11.1-2 / 87 ved avholdt synsforretning i henhold til bygningslovens § 99, den 11. april 1989 er funnet å være lovlig utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer: Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Bodø, den 12. april 1989.

BODØ KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN

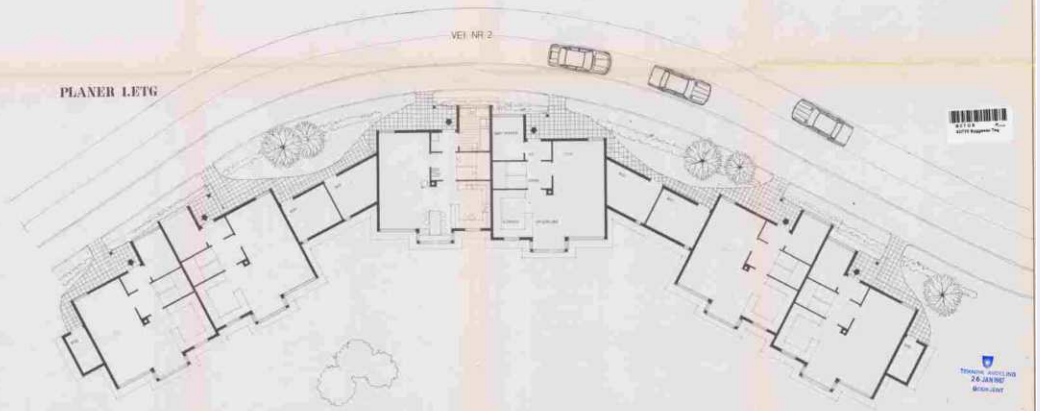
Forretningstrykk A.s - Bodø





FASADER SÖR

PLANER LETG



BBL BJÖRNDALSLIA 4 ROMS LEILIGHET

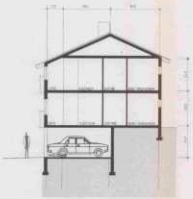
MÅL 1:100 10.11.86
086.033.15 arkitektstudio as



PLAN 1.ETG.



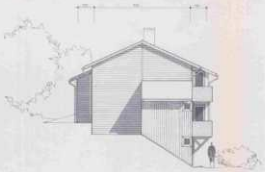
PLAN 2.ETG.



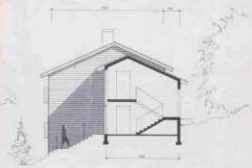
SNITT



FASADER

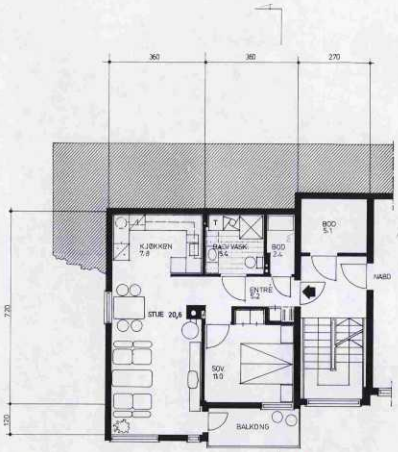






BBL BJÖRNDALSLIA 2 ROMS LEILIGHET

MÅL 1:100 10.11.86
086.033.10 arkitektstudio as



PLAN U.ETG 2

NB
NEDERSTE ETASJE ER
LIK PENNE

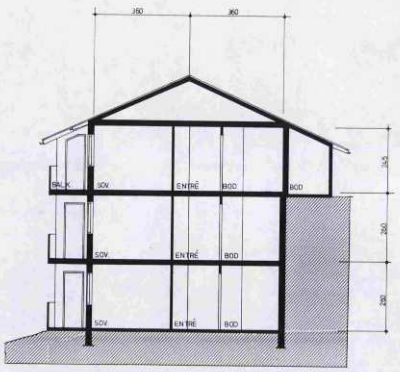


PLAN 1.ETG

B 0 7 Q P
43/770 Byggesak Tog

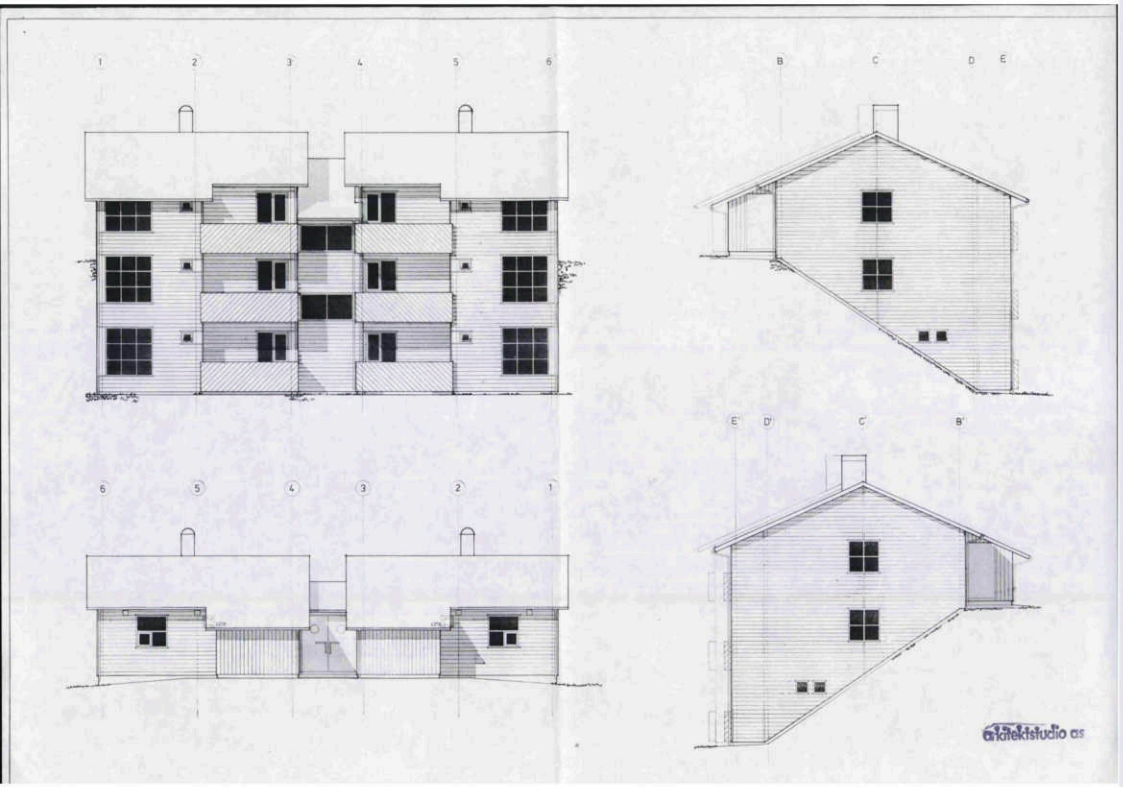
BBL BJØRNDALSLIA ▭ 2 ROMS LEILIGHET TYPE B ▭ M. 1:100

arkitektstudio as



SNITT
2 ROMS LEIL. TYPE B

SNITT ▭ 3 ROMS LEIL. / 2 ROMS LEIL. TYPE B ▭ M. 1 : 100 ▭ arkitektstudio as 21.10.87



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 46 i BJØRNDALSLIA BORETTSLAG (944696547), Bodø kommune

Norkart
Utskriftsdato: 02.05.2025 13:07

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	Storbjørnen 24	H0201	43/770	66	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Eiendomsrett 1/1	Storbjørnen 24 8029 BODØ	Bosatt

Vegadresse: Storbjørnen 24

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8029 BODØ	Kirkesogn	10010203 Innstranden
Grunnkrets	815 Bjørndalslia	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	45 Mørkved		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
28	213926		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	30.03.1989

28: Bygning 213926: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 30.03.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	179
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	179
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.01.1987	22.01.1987
Igangsettingstillatelse	15.01.1988	15.01.1988
Tatt i bruk	30.03.1989	30.03.1989

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	66	0	66	0	0	0
H01	1	80	0	80	0	0	0
U01	0	33	0	33	0	0	0

Borettslag

Navn	BJØRNDALSLIA BORETTSLAG	Org.nr	944696547
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	44

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	43/770	19539.4	

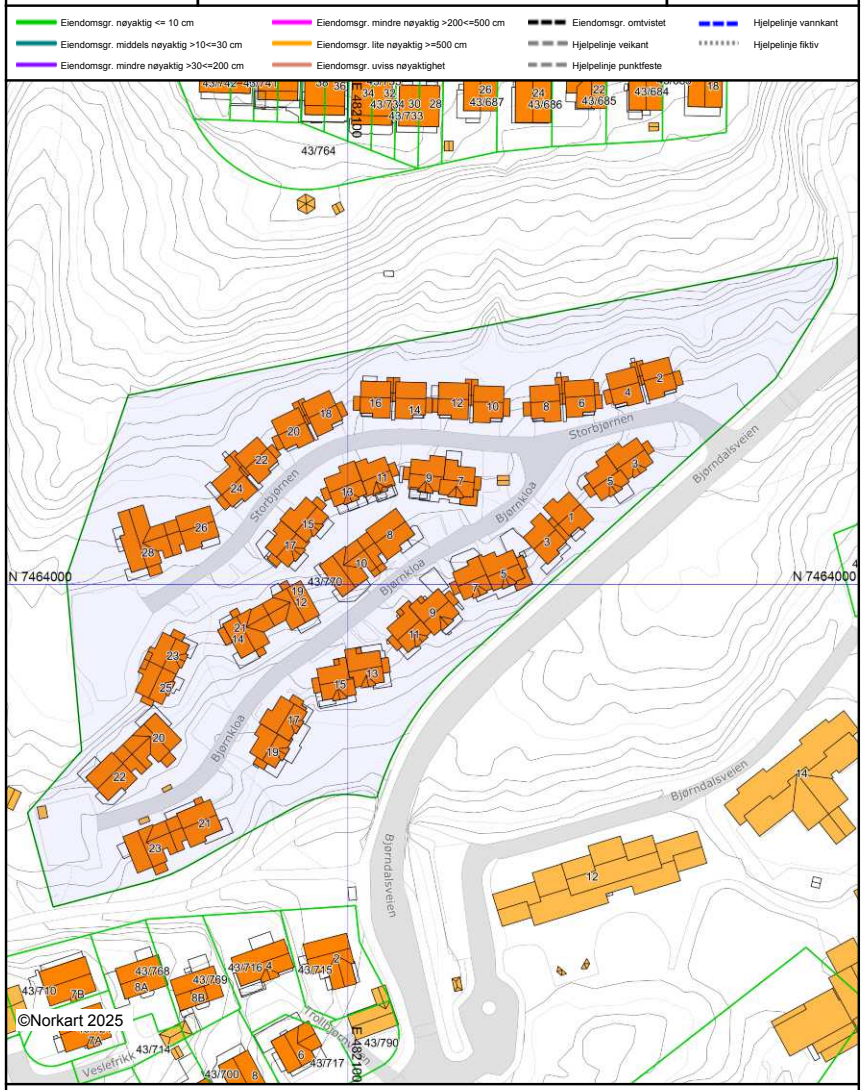
Grunnkart

Bodø kommune

Eiendom: 43/770
Adresse: Storbjørnen 24
Dato: 02.05.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-33



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

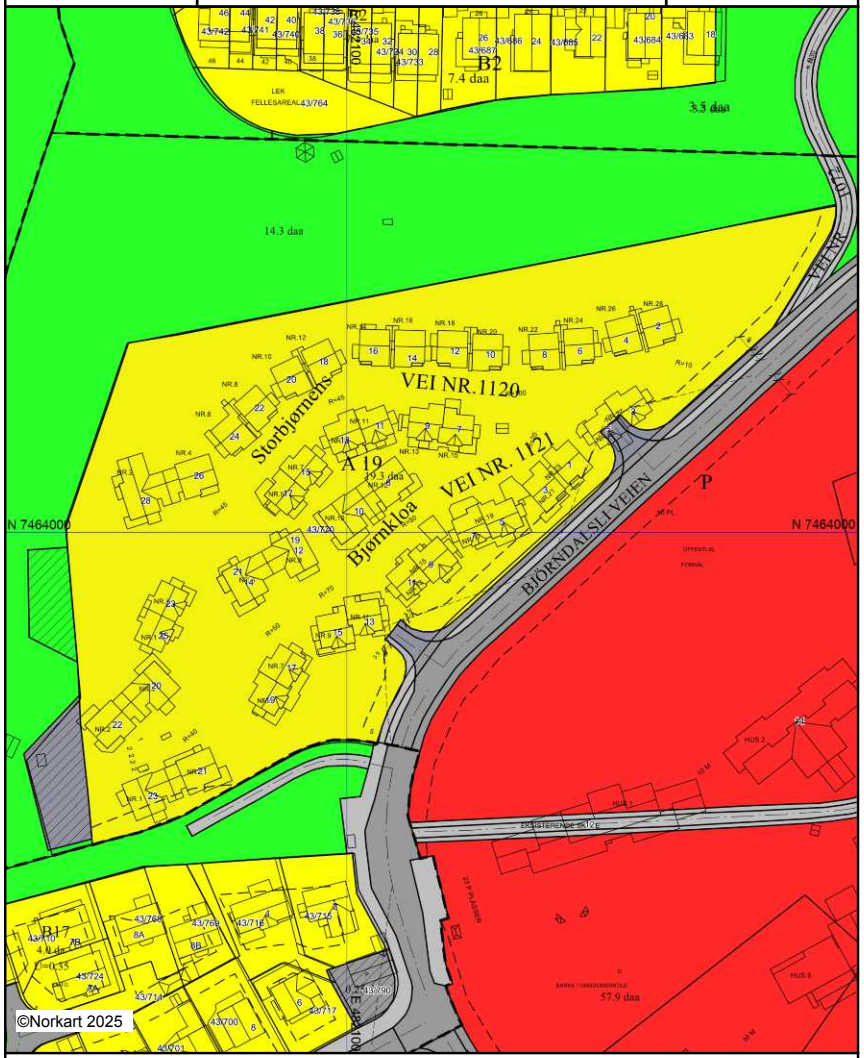
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/770
Adresse: Storbjørnen 24
Dato: 02.05.2025
Målestokk: 1:1500

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.

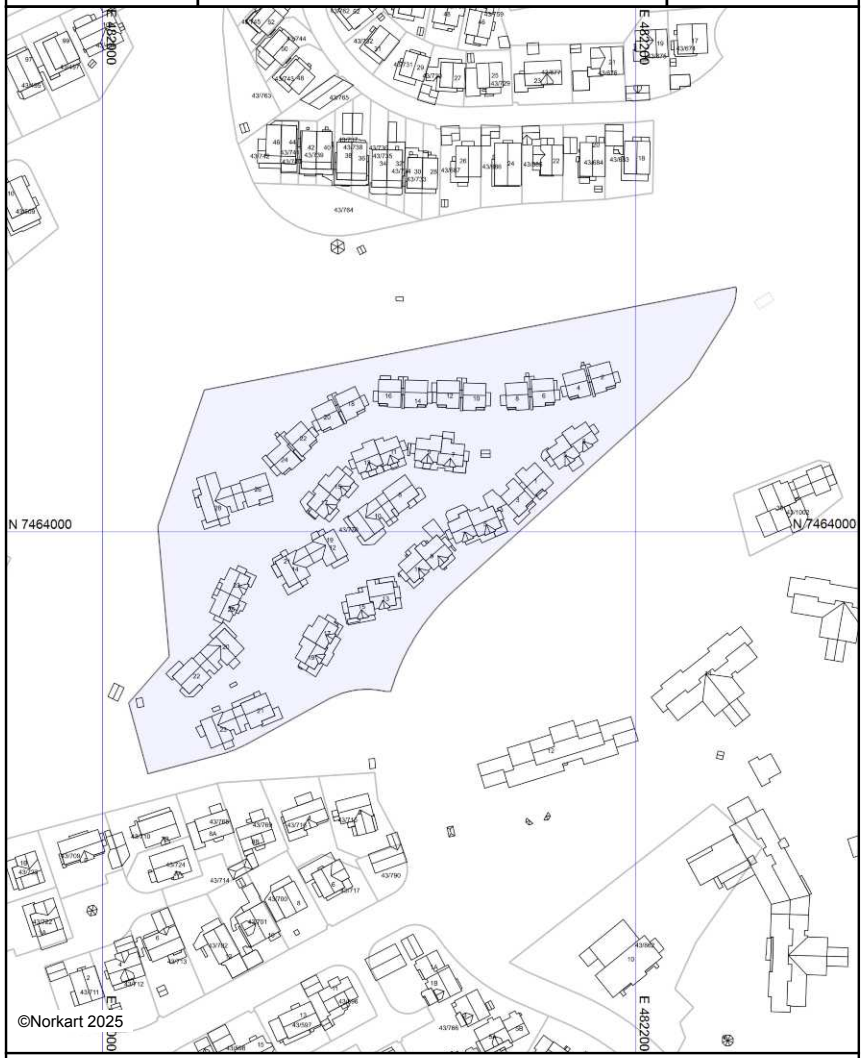
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/770
Adresse: Storbjørnen 24
Dato: 02.05.2025
Målestokk: 1:2000

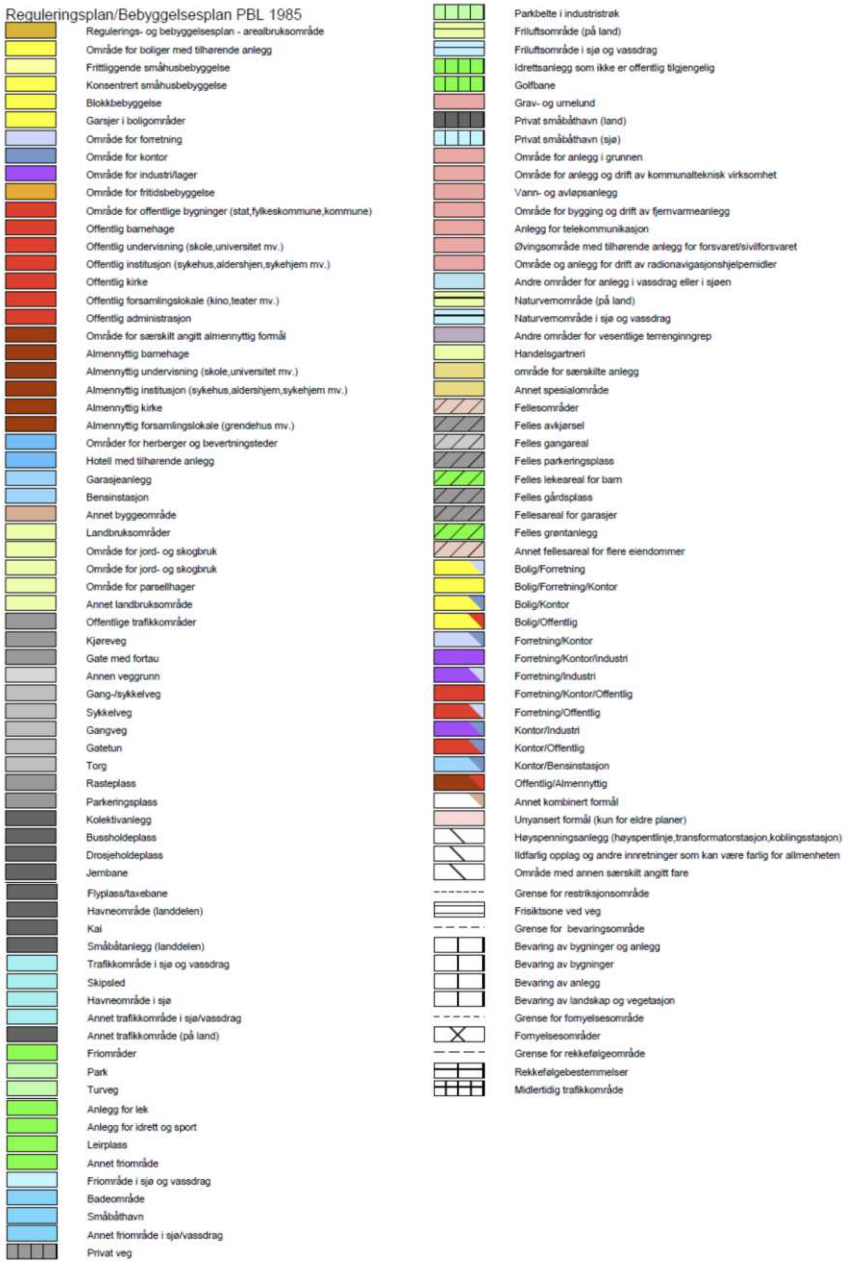
N

UTM-33



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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



~ 1 ~

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

~ 2 ~

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
- Abc 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

Boligopplysninger:

Bjnrndalslia Borettslag		V³r ref.:	84/46
Storbjnrnen 24		Type:	Tilknyttet Borettslag
8029 BODd		Eiere:	Vilde Arntsen
Organisasjonsnr:	944 696 547	Andelsnr:	46

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 477

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	4 948
Tilleggsytelser:	Kabel-tv	529

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (Þ n):	181 424	Gjeld siste ³rsoppg.:	183 463
Klient ajourf. Þ n:	16 219 101,26	Klient gj. s. ³rsoppg.:	16 219 101

Spesifikasjon av Þ n:

L³nenummer: 16364281564, DNB Bank ASA

Annuitets³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 02.05.2025: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 02.05.2025: 16 038 782

Andel av saldo: 181 424

Fnrste termin/fnrste avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2039)

Flytende rente

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Karin M. Ljunggren
Adresse:	Storebjnrnen 3
Postnr/-sted:	8029 BODd
Telefon:	Mob.: +4790965333
E-post:	BjorndalsliaBorettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 02.05.2025

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

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	191 202	Andre inntekter:	484
Annen formue:	13 245	Utgifter:	9 085		

7: Þ³lydende

Þ³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	278 943
Andelsnr:	46	Partialobligasjonsnr:	46

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1987		
G³rds/bruksnr:	43/770		
Bygningstype:	Firemannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	19552.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588713

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1988	Fnrste innflytting:	01.01.1988	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strnm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Carport ()				
System³s:	Ja	Antall rom:	2		

Bjnrndalslia Borettslag	V³r ref.:	84/46
Storbjnrnen 24	Type:	Tilknyttet Borettslag
8029 BODd	Eiere:	Vilde Arntsen
Organisasjonsnr: 944 696 547		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	53
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyansiennitet				
	2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Utbygg, stnttemurer, gjerder, plattinger etc som er satt opp av andelseier ettar art huset ble bygd er andelseiers ansvar

Kjnper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfnrer.

Ved eierskifte ber vi om at selger betaler felleskostnader for hele m³ neden. For mye innbetalt vil bli refundert n³r eierskifte er foretatt i v³re systemer.

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

Boligselskapet har sikringsordning via Klare Finans AS. Oppsigelsestiden p³ avtalen er 6 m³ neder, men m³ fremlegges generalforsamling for endelig avgjnrelse.

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

Arealopplysninger og antall rom er fra opprinnelig bygge³r. Her kan det forekomme avvik etter senere ombygging og nye m³leregler som Nobl ikke har kontroll p³. Nobl fraskriver seg ansvar for feil i disse opplysningene.

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

Noen enheter har mulighet for vedfyring.

Boligopplysninger:
Saksbehandler: Robot Robotbruker H³rfagre Nobl Dato utkjnrt: 02.05.25 Side 3 av 3

Bjnrndalslia Borettslag	V³r ref.:	84/46
Storbjnrnen 24	Type:	Tilknyttet Borettslag
8029 BODd	Eiere:	Vilde Arntsen
Organisasjonsnr: 944 696 547		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har vaktmesteravtale gjennom Nobl med Odd Harry Hansen AS

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Bjørndalslia Borettslag

Tirsdag 09.04.2024, kl. 17:00 Sted: Grillen, Kantinen til Nord universitet

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.
Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Karin M. Ljunggren
Styremedlem, Robin Kristiansen
Styremedlem, Kjetil Korsnes
Styremedlem, Jeanette Ingebrigtsen
Varamedlem, Caroline Stensø

5.1 Valg av styremedlemmer

Kjetil Korsnes er på valg

Robin Kristiansen er på valg

Forslag til vedtak: Valgkomites innstilling:

Robin Kristiansen velges for 2 år

Kjetil Korsnes velges for 2 år

5.2 Valg av varamedlem

Caroline Stensø er på valg

Forslag til vedtak: Valgkomites innstilling

Caroline Stensø velges for 1 år

5.3 Valg av valgkomite

Styrets innstilling: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å finne 2 personer til å sitte i valgkomite.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Fare- søppelskur 21-23

Hei.

Søppelskuret ved Bjørnkloa 21-23 holder nå på å kollapse. Jeg har fjernet snøen på taket, men skuret er helt skjevt og mangler straks bæring på høyre side. Det er vanskelig å få inn posene uten å ta ut hele den store boksen som for øvrig er av de største boksene. Slik skuret er i forfatning er jeg bekymret for at det kan falle over noen i forbindelse med avfallshåndteringen. Jeg forventer at dette følges opp før det skjer en ulykke utenfor her.

Forslag til vedtak: Skuret repareres/ forsterkes midlertidig frem til våren kommer og man kam vurdere hva som skal gjøres.

Styrets innstilling: Saken vurderes under vårdugnad i mai.

6.2 Forslag til endring av vedtekter §1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Formål

Gjøre vedtektene nøytrale med hensyn på valg av forretningsfører for Bjørndalslia BL.

Begrunnelse

I dag er vi formelt knyttet til Bodø boligbyggelag (Nobl Bodø), som også er vedtektsfestet som forretningsfører. Styret ønsker å ha nøytrale vedtekter som ikke binder oss til en spesifikk aktør. Denne paragrafen hindrer styret å innhente anbud på forretningsførsel fra andre aktører enn Nobl. Ettersom det også finnes flere alternative aktører som tilbyr tjenester som forretningsfører, er vedtektene slik de står i dag til hinder for å forhandle pris og velge den beste bankforbindelsen. Tiden er moden for å gjøre vedtektene nøytrale, slik at styret har mulighet å forhandle og

kunne velge den beste og billigste leverandør av forretningsføring og banktjenester. Det vil sikre en kostnadseffektiv drift av borettslaget.

For ordens skyld må det presiseres at skulle styret velge å bytte forretningsfører på et tidspunkt, vil borettslaget fortsatt være tilknyttet Nobl Bodø. Det gjør at alle andelseiere fremdeles vil dra nytte av medlemsfordelene i Nobl og at ingenting vil endres i forhold til forkjøpsrett.

Forslag til endring av §1-2

Dagens formulering er som følger:

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.
- Borettslaget er tilknyttet Bodø boligbyggelag som er forretningsfører.

Forslag til endring:

1-2 Forretningskontor og forretningsførsel

- Borettslaget er lokalisert og har sin forretningsadresse i Bodø kommune.
- Borettslaget er tilknyttet Nobl Bodø.
- Borettslaget skal ha forretningsfører valgt av styret.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar endring av tekst i §1-2 slik det kommer frem av styrets forslag.

Styrets innstilling: Årsmøtet vedtar endring av tekst i §1-2 slik det kommer frem av styrets forslag.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

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

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2023

Bjørndalslia Borettslag

Organisasjonsnummer: 944696547

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 68

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Karin M. Ljunggren
Styremedlem, Robin Kristiansen
Styremedlem, Kjetil Korsnes
Styremedlem, Jeanette Ingebrigtsen
Varamedlem, Caroline Stensø

Styrets arbeid og aktuelle saker:

STYRETS ARBEID I PERIODEN

Det har i 2023 vært avholdt 11 styremøter.

Årets vårdugnad ble avholdt 10. mai

Vedlikehold

Drenering: Komplett drenering utført på Bjørnkloa 17/19.

Bygningsmessig: Bjørnkloa 13/15 og 17/19 har fått bygd nye altaner på bakkeplan. Dette grunnet råte og delvise feilkonstruksjoner. Tiltakene er gjort i sammenheng med utskifting av dreneringene.

Felles utebod har fått nytt tak.

I perioden er det også utført tekniske utbedringer/utskiftninger på ventilasjonsanlegg, dørlåser, montering av friskluftsventiler, lysarmaturer, vannlekkasjer fra altan.

Overflatebehandling: Firma Areal ble leid inn for å overflatebehandle alle altan dekkene i laget, samt utføre de bygningsmessige tiltak som oppstår i prosessen, som er nødvendig for å hindre forringelse av boligmassen i laget. Grunnet værmessige utfordringer kom ikke hele prosjektet i havn i perioden. Areal vil fullføre overflatebehandlingen i 2024.

Generelt: Det er av stor viktighet av at andelseierne melder inn bygningsmessige/tekniske avvik til styret slik at vi kan forhindre skader på bygningsmassen. Ansvar for vedlikehold inne i egen andel er tydelig definert i vedtektene og husordensreglene.

Laget har inngått en serviceavtale med Bravida Bodø som også andelseierne kan benytte innenfor det som skjer inne i EGEN bolig. Andelseier er da ansvarlig for kostnaden, med enkelte få unntak. Avtalen gir storkundefordeler og gjelder elektrisk, ventilasjon og rørlegger. Bravida Bodø har tlf 75510000 sentralbord.

LAGETS DRIFT OG ØKONOMI

Forretningsfører er Nordland Boligbyggelag, og revisjon er utført av statsautorisert revisor i KPMG AS. Eiendommen er forsikret i IF-forsikring.

SKIFTE AV BEBOERE

Det har i perioden 9.3.2023 - 7.3.2024 vært omsatt 5 leiligheter i laget.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.03.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 761 216	4 578 072	4 761 318	5 046 997
TV/Internett		447 984	447 984	447 984	407 184
P³ bygg/utbygg		1 608	1 608	1 600	1 600
SUM INNTEKTER		5 210 808	5 027 664	5 210 902	5 455 781
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	8 848	20 987	8 848	8 848
Styrehonorar	2	112 000	112 000	112 000	112 000
Kontingent	3	30 870	31 880	33 900	33 900
Revisjonshonorar	4	13 025	12 375	13 100	13 600
Forretningsførerhonorar		204 614	198 654	205 000	212 200
Løpende kontrakter	5	502 889	518 669	507 321	461 284
Andre honorar og innleide tjenester	6	160 854	276 641	200 000	50 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	1 892 638	2 914 965	2 030 688	240 000
Forsikring	8	515 780	461 787	507 968	556 903
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	1 112 616	966 606	1 007 000	1 219 200
Energi		17 466	21 576	50 000	50 000
Andre driftsutgifter	10	10 858	7 077	27 680	13 500
SUM KOSTNADER		4 582 458	5 543 216	4 703 505	2 971 435
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		628 350	-515 552	507 397	2 484 346
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		42 861	38 242	3 000	16 000
Rentekostnader		803 172	450 250	787 424	990 859
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-760 311	-412 008	-784 424	-974 859
¡RSRESULTAT		-131 961	-927 560	-277 027	1 509 487

	Note	31.12.23	31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	11	2 214 832	2 214 832
Bygninger	12	47 824 410	47 824 410
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		50 039 242	50 039 242
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt Forsikring		548 603	507 964
Kundefordringer		51 367	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	1 204 564	2 101 819
Sum omløpsmidler		1 804 534	2 609 783
SUM EIENDELER		51 843 777	52 649 025

	Note	31.12.23	31.12.22
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
Annen egenkapital			
Innskutt Andelskapital		6 800	6 800
Annen egenkapital		9 688 518	9 820 478
Sum egenkapital	14	9 695 318	9 827 278
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Dnb	15	16 903 529	17 612 310
Borettsinnskudd	16	24 603 838	24 603 838
Sum langsiktig gjeld		41 507 368	42 216 148
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		22 251	0
Leverandŋrgjeld		575 607	600 593
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		0	99
P³ lŋpt lŋnn, honorarer og feriepenger		0	1 250
P³ lŋpne renter		7 489	3 658
Forskuttering fellesutgifter BBL Finans		35 745	0
Sum kortsiktig gjeld		641 092	605 599
Sum gjeld		42 148 459	42 821 747
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		51 843 777	52 649 025
Pantestillelser	17	41 507 368	42 216 148

Sted:_____, dato:_____

Karin M. Ljunggren
Styreleder

Jeanette Ingebrigtsen
Styremedlem

Robin Kristiansen
Styremedlem

Kjetil Korsnes
Styremedlem

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	2 004 184	3 754 844
B. Endring disponible midler		
¡ rets resultat	-131 961	-927 560
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-708 780	-823 100
B. ¡ rets endringer disponible midler	-840 741	-1 750 660
C. Disponible midler UB	1 163 443	2 004 184
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omlŋpsmidler	1 804 534	2 609 783
- Kortsiktig gjeld	-641 092	-605 599
Disponible midler	1 163 443	2 004 184
- Avsetning til plasseringskonto	1 210	1 181

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5010 Timelŋnn	0	4 000
5020 Feriepenger	0	1 250
5050 Honorar	0	6 000
5400 Arbeidsgiveravgift	8 848	9 638
5401 Arb.avgift p³ lŋpte feriepenger	0	99
Sum	8 848	20 987

Borettslaget har ingen ansatte. Kostnadsfŋrt arbeidsgiveravgift gjelder utbetalt styrehonorar.

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	112 000	112 000
Sum	112 000	112 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for periode januar-desember 2023.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7450 Kontingent boligbyggelaget	30 870	31 880
Sum	30 870	31 880

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6701 Honorar revisjon	13 025	12 375
Sum	13 025	12 375

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinŊr revisjon.

Note 5 - Lŋpende kontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	14 431	22 283	13 937	15 000
6711 Forretningsfŋrsel tilleggstjenester	37 681	44 034	45 400	39 100
6780 Kabel-tv/internett	450 777	452 351	447 984	407 184
Sum	502 889	518 669	507 321	461 284

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	10 241	0
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning	150 613	276 641
Sum	160 854	276 641

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	1 070	4 317
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 891 568	2 874 057
6620 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	0	36 591
Sum	1 892 638	2 914 965

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	507 964	461 787
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	7 816	0
Sum	515 780	461 787

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

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

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6320 Kommunale avgifter	563 231	437 604	464 000	619 000
6320 Renovasjon	251 009	219 596	244 000	274 000
7760 Eiendomsskatt	298 376	298 376	299 000	299 000
Sum	1 112 616	966 606	1 007 000	1 219 200

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6800 Kontorrekvisita	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bŋker o.l.	0	0
6860 Mŋte, kurs, oppdatering o.l.	2 745	0
6890 Annen kontorkostnad	1 599	1 959
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	750	609
7000 Drivstoff	218	367
7720 Generalforsamlingᵎ rsmŋte	3 685	2 278
7740 d rediffer anser	1	0
7770 Bank og kortgebyrer	1 240	106
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	862
7772 Andre gebyrer	621	896
8126 Gebyr	0	0
Sum	10 858	7 077

Note 11 - Tomt

Tomten er kjŋpt i 1987 for kr 2 214 832,-.

Note 12 - Bygninger

Anskaffet ³ r:	
Kostpris 1987	47 088 070
Rehabilitering / pᵎ kostning	736 340
Bokfŋrt verdi pr. 01.01.	47 824 410
¡ rets rehabilitering/pᵎ kostning	0
Bokfŋrt verdi pr. 31.12	47 824 410

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

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 BANKINNSKUDD	1 203 355	2 100 638
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	1 210	1 181
Sum	1 204 564	2 101 819

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

Note 14 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt andelskapital	6 800	6 800
Opptjent egenkapital pr. 01.01	9 820 478	10 748 038
¡ rets resultat	-131 961	-927 560
Egenkapital pr. 31.12	9 695 318	9 827 278

Note 15 - Pantegjeld

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

Kreditor:	DNB Bank ASA
Form³ l:	Vedlikehold bygning
L³ nenummer:	16364281564
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2021
Rentesats:	5.39 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.08.2039
Opprinnelig l³ nebelŋp:	18 736 000
L³ nesaldo 01.01:	17 612 310
Avdrag i perioden:	708 780
L³ nesaldo 31.12:	16 903 529
Saldo 5 ³ r frem i tid:	12 999 334

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	4	373 769	1 495 076
	14	340 199	4 762 786
	10	258 988	2 589 880
	4	247 989	991 956
	6	247 632	1 485 792
	12	191 206	2 294 472
	12	185 349	2 224 188
	2	180 206	360 412
	2	177 563	355 126
	2	171 921	343 842

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 12 999 334,- til betaling mer enn fem ³ r etter regnskaps³ rets slutt.

Note 16 - Borettsinnskudd

	2023
2280 BORETTSINNSKUDD	24 603 838
Sum	24 603 838

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokfŋrte gjeld er kr 41 507 368,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokfŋrt verdi p³ kr 50 039 242,-.

Resultat og balanse med noter for Bjørndalslia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørndalslia Borettslag

Styreleder	Karin M. Ljunggren (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Robin Kristiansen (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Jeanette Ingebrigtsen (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Kjetil Korsnes (sign.)	21.03.2024

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Bjørndalslia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bjørndalslia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo document key: LE3QZ-Y40DX-IBT7L-6MM2E-2DCII-WC7AX

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: LE3QZ-Y40DX-IBT7L-6MM2E-2DCII-WC7AX

PENNEO

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

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

Kirsti H R Meidelsen
Partner
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-21 17:08:21 UTC
bankID

Kirsti H R Meidelsen
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-21 17:08:21 UTC
bankID

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: LE3QZ-Y40DX-IBT7L-6MM2E-2DCII-WC7AX

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Bjørndalslia Borettslag

Tirsdag 08.04.2025, kl. 18:00 Sted: Grillen, Kantinen til Nord universitet

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Karin M. Ljunggren
Styremedlem, Jeanette Ingebrigtsen
Styremedlem, Robin Kristiansen
Styremedlem, Kjetil Korsnes
Varamedlem, Caroline Stensø

5.1 Valg av styreleder

Forslag fra valgkomiteen

Karin Ljunggren (gjenvalg)

Forslag til vedtak: Karin Ljunggren (gjenvalg) velges for 2 år

Styrets innstilling: Karin Ljunggren velges for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer

Forslag fra valgkomiteen

Jeanette Ingebrigtsen (gjenvalg)

Forslag til vedtak: Jeanette Ingebrigtsen (gjenvalg) velges for 2 år

Styrets innstilling: Jeanette Ingebrigtsen velges for 2 år

5.3 Valg av varamedlem

Forslag fra valgkomiteen

Stian Malvin Sæbø

Forslag til vedtak: Stian Malvin Sæbø (ny) velges for 1 år

Styrets innstilling: Stian Malvin Sæbø velges for 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har ingen forslag.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Luft-luft varmepumpe

Tillate intallason av luft-luft varmepumpe.

Forslag til vedtak: Tillate installasjon av varmepumper.

https://www.toshibavarmepumper.no/globalassets/inriver/resources/r106518-produktark-toshiba-signatur-25-35.pdf

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at saken må utredes bedre med bakgrunn i støykrav, plassering , behov for endring i vedtekter. Borettslaget ved styret utarbeider en helhetlig plan for varmepumper i laget da vi ser at dette er et ønske fra flere andelseiere.

6.2 Søppelhåndtering

Jobbe videre med endelige kostnader inkludert oppkjøp av tomt hvis nødvendige. Konsekvens fellessutgifter må konkretiseres.

Forslag til vedtak: Se

Styrets innstilling: Styrets innstilling: Styret har sjekket priser med Iris. Borettslaget har ikke nok tomteareal eller økonomi til å etablere et under bakken anlegg.

6.3 Søppelhåndtering

Søppelhåndtering bør settes på agenda da dette er en utfordring. På sommeren er det for mye lukt nært terasser/ og hvor beboere benytter sitt uteareal. På vinteren blåser boksene rundt omkring ved dårlig vær. Noen søppelskur er dårlige eller mangler helt.

Det er heller ikke plass til alle boksene i de oppsatte skurene.

Forslag til vedtak: Innhente pris for søppel- container i bakken.

Styrets innstilling: Styrets innstilling: Styret har sjekket priser med Iris. Borettslaget har ikke nok tomteareal eller økonomi til å etablere et under bakken anlegg.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

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

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2024

Bjørndalslia Borettslag

Organisasjonsnummer: 944696547

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 68

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Karin M. Ljunggren
Styremedlem, Jeanette Ingebrigtsen
Styremedlem, Robin Kristiansen
Styremedlem, Kjetil Korsnes
Varamedlem, Caroline Stensø

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden: 11
Dugnader, felles tiltak: Vårdugnad avholdt 14. mai 2024
Eierskifter i perioden: 4 stk.

Vedlikehold

Drenering: Det har ikke vært byttet dreneringer i 2024.

Bygningsmessig: Det er blitt foretatt utbedringer og utskiftninger av råte på gjerder, kledning på rekkverk og altaner. Utskiftning av defekt inngangsdør. Utskiftning av råte inngangsparti. Montering av altanport. Rep av taknedløp og div. gjennom året.

Overflatebehandling: Det er utført overflatebehandling relatert til overstående.

Generelt: Det er av stor viktighet av at andelseierne melder inn bygningsmessige/tekniske avvik til styret slik at vi kan forhindre skader på bygningsmassen. Ansvar for vedlikehold inne i egen andel er tydelig definert i vedtektene og husordensreglene.

PROSJEKT VINDUSBYTTE

På beboermøtet etter generalforsamlingen 9. april ble det opprettet en arbeidsgruppe med 2 representanter fra styret og 2 representanter fra andelseiere. Gruppen har jobbet jevnt og trutt sammen med en representant fra NOBL.

LAGETS DRIFT OG ØKONOMI

Forretningsfører er Nordland Boligbyggelag, og revisjon er utført av statsautorisert revisor i KPMG AS. Eiendommen er forsikret i IF-forsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		5 047 008	4 761 216	5 046 997	5 248 877
TV/Internett		407 184	447 984	407 184	407 184
Påbygg/utbygg		1 608	1 608	1 600	1 600
SUM INNTEKTER		**5 455 800**	**5 210 808**	**5 455 781**	**5 657 661**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	15 336	8 848	8 848	98 848
Styrehonorar	2	112 000	112 000	112 000	112 000
Kontingent	3	30 870	30 870	33 900	30 870
Revisjonshonorar	4	14 056	13 025	13 600	14 600
Forretningsførerhonorar		191 568	204 614	212 200	177 400
Løpende kontrakter	5	459 501	502 889	461 284	461 367
Andre honorar og innleide tjenester	6	47 323	160 854	50 000	50 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	390 542	1 892 638	240 000	240 000
Forsikring	8	554 059	515 780	556 903	614 552
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	1 165 766	1 112 616	1 219 200	1 274 500
Energi		15 371	17 466	50 000	40 000
Andre driftsutgifter	10	8 159	10 858	13 500	11 675
SUM KOSTNADER		**3 004 551**	**4 582 458**	**2 971 435**	**3 125 812**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**2 451 249**	**628 350**	**2 484 346**	**2 531 849**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		54 525	42 861	16 000	20 000
Rentekostnader		928 855	803 172	990 859	852 366
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-874 329**	**-760 311**	**-974 859**	**-832 366**
ÅRSRESULTAT		**1 576 920**	**-131 961**	**1 509 487**	**1 699 483**

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	11	2 214 832	2 214 832
Bygninger	12	47 824 410	47 824 410
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**50 039 242**	**50 039 242**
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt forsikring		608 951	548 603
Kundefordringer		27 664	51 367
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	2 115 788	1 204 564
Sum omløpsmidler		**2 752 403**	**1 804 534**
SUM EIENDELER		**52 791 645**	**51 843 777**

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		6 800	6 800
Annen egenkapital		11 265 438	9 688 518
Sum egenkapital	**14**	**11 272 238**	**9 695 318**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	15	16 219 101	16 903 529
Borettsinnskudd	16	24 603 838	24 603 838
Sum langsiktig gjeld		**40 822 940**	**41 507 368**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 742	22 251
Leverandørgjeld		658 266	575 607
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		883	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		613	0
Påløpne renter		4 954	7 489
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		21 010	35 745
Sum kortsiktig gjeld		**696 468**	**641 092**
Sum gjeld		**41 519 408**	**42 148 459**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**52 791 645**	**51 843 777**
Pantestillelser	17	40 822 940	41 507 368

Sted:_____, dato:_____

Karin M. Ljunggren
Styreleder

Jeanette Ingebrigtsen
Styremedlem

Robin Kristiansen
Styremedlem

Kjetil Korsnes
Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**1 163 443**	**2 004 184**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 576 920	-131 961
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-684 428	-708 780
B. Årets endringer disponible midler	**892 492**	**-840 741**
C. Disponible midler UB	**2 055 935**	**1 163 443**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	2 752 403	1 804 534
- Kortsiktig gjeld	-696 468	-641 092
Disponible midler	**2 055 935**	**1 163 443**
- Avsetning til plasseringskonto	**1 253**	**1 210**

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5020 Feriepenger	613	0
5050 Honorar	5 400	0
5400 Arbeidsgiveravgift	9 275	8 848
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	48	0
Sum	**15 336**	**8 848**

Borettslaget har ingen ansatte. Honorar gjelder godtgjørelse for vedlikeholdsarbeid.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	112 000	112 000
Sum	**112 000**	**112 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder samme periode som regnskapsåret.

Noter 84 Bjørndalslia Borettslag org.nr. 944696547

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	30 870	30 870
Sum	**30 870**	**30 870**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	14 056	13 025
Sum	**14 056**	**13 025**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	14 870	14 431	15 000	15 500
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	37 447	37 681	39 100	38 683
6780 Kabel-tv/internett	407 184	450 777	407 184	407 184
Sum	459 501	502 889	461 284	461 367

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	0	10 241
6730 Honorar for teknisk rådgivning	47 323	150 613
Sum	**47 323**	**160 854**

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	1 269	1 070
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	372 128	1 891 568
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	17 146	0
Sum	**390 542**	**1 892 638**

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	548 603	507 964
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	5 456	7 816
Sum	**554 059**	**515 780**

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	631 212	563 231	619 000	707 000
6320 Renovasjon	270 178	251 009	274 000	303 000
7760 Eiendomsskatt	264 376	298 376	299 000	264 500
Sum	1 165 766	1 112 616	1 219 200	1 274 500

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6800 Kontorrekvisita	1 554	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	2 745
6890 Annen kontorkostnad	0	1 599
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	115	750
7000 Drivstoff	0	218
7720 Generalforsamling/årsmøte	3 388	3 685
7740 Øredifferanser	-1	1
7770 Bank og kortgebyrer	1 128	1 240
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 975	0
7772 Andre gebyrer	0	621
Sum	**8 159**	**10 858**

Noter 84 Bjørndalslia Borettslag org.nr. 944696547

Note 11 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1987 for kr 2 214 832,-.

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 1987	47 088 070
Rehabilitering / påkostning	736 340
Bokført verdi pr. 01.01.	47 824 410
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	**47 824 410**

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

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	2 113 914	1 203 355
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	621	0
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	1 253	1 210
Sum	**2 115 788**	**1 204 564**

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

Note 14 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	6 800	6 800
Opptjent egenkapital pr. 01.01	9 688 518	9 820 478
Årets resultat	1 576 920	-131 961
Egenkapital pr. 31.12	**11 272 238**	**9 695 318**

Note 15 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold bygning
Lånenummer:	**16364281564**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.59 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2039
Opprinnelig lånebeløp:	18 736 000
Lånesaldo 01.01:	16 903 529
Avdrag i perioden:	684 428
Lånesaldo 31.12:	**16 219 101**
Saldo 5 år frem i tid:	12 226 294

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	4	358 635	1 434 540
	14	326 424	4 569 936
	10	248 502	2 485 020
	4	237 948	951 792
	6	237 605	1 425 630
	12	183 464	2 201 568
	12	177 844	2 134 128
	2	172 910	345 820
	2	170 374	340 748
	2	164 960	329 920

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 12 226 294,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 16 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	24 603 838
Sum	**24 603 838**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 40 822 940,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 50 039 242,-.

Resultat og balanse med noter for Bjørndalslia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørndalslia Borettslag

Styreleder	Karin M. Ljunggren (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Jeanette Ingebrigtsen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Kjetil Korsnes (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Robin Kristiansen (sign.)	11.03.2025

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Bjørndalslia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: RBK09-85VJP-S2TSR-IUG2-TXPBX-LB5U3

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

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

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

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

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

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

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

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

Bodø,
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: RBK09-85YJP-S2TSR-IUG2-TXPBX-LB5U3

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-19 19:38:09 UTC
bankID

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: RBK09-85YJP-S2TSR-IUG2-TXPBX-LB5U3

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjørndalslia Borettslag tirsdag 09.04.2024 kl. 17:00 - Grillen, Kantinen til Nord universitet .

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Karin Ljunggren
Følgende ble valgt som møteleder: Anders Aavengen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Karin Ljunggren

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

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

Dominik M. Bolcerek

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 9

Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 9

Tilstede fra Nobl: 1

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Vedtak:
Avstemming: Enstemig godkjent

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 112 000,-

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 112 000,-
Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2024

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlemmer

Kjetil Korsnes er på valg

Robin Kristiansen er på valg

Vedtak:
Avstemming:
Vedtak: Robin Kristiansen og Kjetil Korsnes velges i 2024 for 2 år

5.2 Valg av varamedlem

Caroline Stensø er på valg

Vedtak:
Avstemming:

Vedtak: Caroline Stensø velges for 1 år 2024

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

Styreleder: Karin Ljunggren valgt i 2023 for 2 år

Styremedlem: Jeanette Ingebrigtsen valgt i 2023 for 2 år

Styremedlem: Robin Kristiansen 2024 for 2 år

Styremedlem: Kjetil Korsnes 2024 for 2 år

Varamedlem: Caroline Stensø 2024 for 1 år

5.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Avstemming:

Vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å finne 2 personer til å sitte i valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Fare- søppelskur 21-23

Hei.

Søppelskuret ved Bjørnkloa 21-23 holder nå på å kollapse. Jeg har fjernet snøen på taket, men skuret er helt skjevt og mangler straks bæring på høyre side. Det er vanskelig å få inn posene uten å ta ut hele den store boksen som for øvrig er av de største boksene. Slik skuret er i forfatning er jeg bekymret for at det kan falle over noen i forbindelse med avfallshåndteringen. Jeg forventer at dette følges opp før det skjer en ulykke utenfor her.

Vedtak: Skuret er inspisert og det er ikke fare for at skuret faller sammen. Styret har lagt en plan for utbedring i løpet av våren. Slike saker bør det sendes e-post til styret og ikke legge det som sak til generalforsamling.

6.2 Forslag til endring av vedtekter §1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Formål

Gjøre vedtektene nøytrale med hensyn på valg av forretningsfører for Bjørndalslia BL.

Begrunnelse

I dag er vi formelt knyttet til Bodø boligbyggelag (Nobl Bodø), som også er vedtektsfestet som forretningsfører. Styret ønsker å ha nøytrale vedtekter som ikke binder oss til en spesifikk aktør. Denne paragrafen hindrer styret å innhente anbud på forretningsførsel fra andre aktører enn Nobl. Ettersom det også finnes flere alternative aktører som tilbyr tjenester som forretningsfører, er vedtektene slik de står i dag til hinder for å forhandle pris og velge den beste bankforbindelsen. Tiden er moden for å gjøre vedtektene nøytrale, slik at styret har mulighet å forhandle og kunne velge den beste og billigste leverandør av forretningsføring og banktjenester. Det vil sikre en kostnadseffektiv drift av borettslaget.

For ordens skyld må det presiseres at skulle styret velge å bytte forretningsfører på et tidspunkt, vil borettslaget fortsatt være tilknyttet Nobl Bodø. Det gjør at alle andelseiere fremdeles vil dra nytte av medlemsfordelene i Nobl og at ingenting vil endres i forhold til forkjøpsrett.

Forslag til endring av §1-2

Dagens formulering er som følger:

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.
- Borettslaget er tilknyttet Bodø boligbyggelag som er forretningsfører.

Forslag til endring:

1-2 Forretningskontor og forretningsførsel

- Borettslaget er lokalisert og har sin forretningsadresse i Bodø kommune.
- Borettslaget er tilknyttet Nobl Bodø.
- Borettslaget skal ha forretningsfører valgt av styret.

Vedtak: Vedtatt med 2/3 flertall

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 1720

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Møteleder

Protokollvitne

SEKRETÆR

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjørndalslia Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Grillen, Kantinen til Nord universitet.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Karin Ljunggren
Følgende ble valgt som møteleder: Sture Karlsen, Boligbyggelaget Nobl

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Karin Ljunggren

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Silje Vedal

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende: 28
Stemmeberettigede tilstede: 28
Fullmakter: 7
Totalt antall stemmeberettigede: 35

Tilstede fra Nobl: Sture Karlsen og Helene Ulrichsen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Protokolltilførsel fra andelseier:

I styrets årsmelding, avsnitt «Prosjekt vindusbytte», står det å lese at det gjennomført Beboermøte i Bjørndalslia Borettslag. Dette møtefora er ikke alle andelseiere i borettslaget klar over at eksisterer. Informasjon fra styret, både skriftlig og elektronisk i 2024, er gjennomgått og det kan ikke gjenfinnes innkallinger/invitasjoner til Beboermøte. Som andelseiere er vi heller ikke gjort kjent med mandatet til beboermøte eller hvor referat fra møtene kan leses. Av teksten presentert i årsmeldingen ser vi at beboermøtet tilsynelatende

er et beslutningsdyktig fora. Arbeidsgruppen som jobber med vindusbytte prosjektet, ble besluttet opprettet i et beboermøte i 2024. Dette er ikke et uttrykk for motstand til at gjennomføres Beboermøter, tvert imot er det å anse som hensiktsmessig for andelseierne å møtes oftere enn til årlig Generalforsamling. Men det er av høy viktighet at Beboermøte har et tydelig mandat som avklarer hva som kan diskuteres der og hva som etter Borettslagsloven og vedtektene skal vedtas i Generalforsamlingen. Videre må beboermøte være et møte hvor alle andelseier blir invitert/innkalt og det må føres referater som er tilgengelig for andelseierne i borettslaget. Derfor ber vi om at borettslaget definerer mandatet til beboermøte for å avklare det overnevnte. Videre er vår forståelse av borettslagsloven og vedtektene, at vindusbytte-prosjekt formelt må behandles i Generalforsamlingen. Prosjektet kan ikke kun ha en forankring i Beboermøte. Borettslagsloven §8-9 sier noe om hvilke vedtak styret må ha generalforsamlingens samtykke til.

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 112.000,-

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 112.000,-.
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Forslag fra valgkomiteen

Karin Ljunggren stiller til gjenvalg.

Benkeforslag: Stian Sæbø foreslås valgt som styreleder

Vedtak:
Avstemming:

Karin Ljunggren 19 stemmer

Stian Sæbø 15 stemmer

1 stemme blankt

Vedtak: Karin Ljunggren valgt for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer

Forslag fra valgkomiteen

Jeanette Ingebrigtsen (gjenvalg)

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Jeanette Ingebrigtsen valgt for 2 år

5.3 Valg av varamedlem

Forslag fra valgkomiteen

Stian Malvin Sæbø

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Stian Sæbø valgt for 1 år

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

Styreleder: Karin Ljunggren, 2025, 2 år

Styremedlem: Robin Kristiansen, 2024, 2 år

Styremedlem: Kjetil Korsnes, 2024, 2 år

Styremedlem: Jeanette Ingebrigtsen, 2025, 2 år

Varamedlem: Stian Sæbø, 2025, 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har ingen forslag.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Mette Anita Fagervik, Ruth Arntsen, Fred Helge Helgesen valgt

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Luft-luft varmepumpe

Tillate intallason av luft-luft varmepumpe.

Vedtak:
Styrets innstilling er at saken må utredes bedre med bakgrunn i støykrav, plassering , behov for endring i vedtekter. Borettslaget ved styret utarbeider en helhetlig plan for varmepumper i laget da vi ser at dette er et ønske fra flere andelseiere.

Dette vil legges fram ved neste ordinære generalforsamling.

Styrets innstilling enstemmig vedtatt.

6.2 Søppelhåndtering

Jobbe videre med endelige kostnader inkludert oppkjøp av tomt hvis nødvendige. Konsekvens fellessutgifter må konkretiseres.

Vedtak:

Det settes ned en arbeidsgruppe som skal se på kortsiktige.og langsiktige løsninger for søppelhåndteringen. Arbeidsgruppen består av Johnny Mikkelsen, Stian Sæbø, Robert Torslett og Karine Johansen

6.3 Søppelhåndtering

Søppelhåndtering bør settes på agenda da dette er en utfordring. På sommeren er det for mye lukt nært terasser/ og hvor beboere benytter sitt uteareal. På vinteren blåser boksene rundt omkring ved dårlig vær. Noen søppelskur er dårlige eller mangler helt. Det er heller ikke plass til alle boksene i de oppsatte skurene.

Vedtak:

Ses i sammenheng med sak 6.2: Det settes ned en arbeidsgruppe som skal se på kortsiktige.og langsiktige løsninger for søppelhåndteringen.

7. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 19:23

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Bjørndalslia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sture Karlsen (sign.)	18.04.2025
Sekretær	Karin M. Ljunggren (sign.)	15.04.2025
Protokollvitne	Silje Vedal (sign.)	15.04.2025

VEDTEKTER

for Bjørndalslia borettslag org nr.: 944 696 547

tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på ordinær generalforsamling den 23.04.97, endret 08.06.04, endret 03.04.17, 23.04.18, 03.06.20, sist endret 26.05.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bjørndalslia borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Samt erverve eller oppføre andre bygg (herunder garasjer) og leie ut disse til andelseierne, når de skal brukes til felles formål eller når utleie skjer i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Laget har videre som formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo - interesser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget er lokalisert og har sin forretningsadresse i Bodø kommune

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

(3) Borettslaget skal ha forretningsfører valgt av styret

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,- - ett hundre kroner -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og

varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier også korttidsutleie andelen i opp til 30 dager hvert år. Korttidsutleie må ikke godkjennes av styret, men skal meldes til styret.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier plikter å til enhver tid benytte ventilasjon/avtrekk fra våtrom, for å hindre fuktskade på leilighetene og omliggende konstruksjon.

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

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

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

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

(8) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen til borettslaget, kan med samtykke fra styret sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn. Den enkelte andelseier dekker kostnader til etablering av ladepunkt og montering av dette, samt strøm og vedlikehold.

En andelseier som har rett til å parkere på eiendommen til borettslaget, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn for å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet settes opp. Den enkelte andelseier betaler for bruk av ladepunktet.

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre styremedlemmer og ett varamedlem.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-5 Elektronisk kommunikasjon
(1) Borettslaget kan benytte elektronisk kommunikasjon mellom styret og andelseier, når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende. Med elektronisk kommunikasjon menes e-post.

(2) Eksempel på innhold som kan sendes elektronisk: varselbrev i forbindelse med generalforsamling, innkalling til generalforsamling, protokoll fra generalforsamling, informasjonsskriv og varsel om økning av felleskostnader.

(3) Andelseier må til enhver tid påse at borettslaget har riktig e-postadresse. Styret forplikter seg å ha oppdatert liste over e-postadresse.

(4) Om styret ikke har mulighet til å sende e-post, og/eller at e-post ikke når frem til andelseier, skal innholdet sendes skriftlig pr. brev. Henvendelser fra andelseier til styret kan gjøres til styrets felles e-postadresse: BjorndalsliaBorettslag@mittnobl.no.

(5) Andelseier har rett til å reservere seg for bruk av elektronisk kommunikasjon. Styret skal da sende meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende som nevnt i (2) skriftlig pr. brev til andelseier.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

BJØRNDALSLIA BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER FOR BJØRNDALSLIA BORETTSLAG (84)

Vedtatt av styre 14. november 1998.
Endret på Generalforsamling 2009, 17 juni 2009, sist endret på generalforsamling 27.04.23

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av boligen og fellesarealene - og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i boområdet. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordensbestemmelser er en del av leiekontrakten slik at brudd på disse regler samtidig er å anse som mislighold av denne.

Husordensreglene inneholder plikter og retningslinjer som skal sikre andelseierne ro og orden i og utenfor hjemmene, samt bidra til at leiligheten ikke brukes slik at det kan være til sjenanse for andre.

Alminnelige ordensregler
Andelseier plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som Borettslaget fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen. Det er i alles felles interesse at andelseierne tar nødvendig hensyn til hverandre slik at ingen blir skadelidende pga andre andelseieres opptreden. Dette innebærer at andelseier er ansvarlig for sine gjesters opptreden i boligene, i fellesrommene og på eiendommen for øvrig.

Parkering av biler og andre kjøretøyer skal bare skje der den kan anvises oppstillingsplasser for respektive leiligheter, eller oppmerkede gjesteparkeringsplasser. Med unntak av enkelte 4-romsboliger er det ikke parkeringsplass til mer enn ett kjøretøy pr. husstand. Borettslaget forbeholder seg retten til, for eiers regning, å få fjernet kjøretøy/doninger som urettvist opptar andelseiers- eller gjesteparkeringsplass.

Balkonger, trappeoppganger, vinduer eller inngangspartier skal ikke brukes til lufting eller risting av matter, tøy eller sengeklær. Unntaksvis kan det nyttes balkonger eller vinduer som er slik plassert at lufting/risting kan foregå uten sjenanse for andre.

I leiligheter med felles inngang skal inngangsdør være låst i tidsrommet **kl 22.00 til 06.00.** Øvrige dører til inngang, loft og kjeller skal holdes låst.

Sykler, barnevogner, ski og lignende må kun plasseres på de steder som av Borettslaget er anvist til dette bruk. Alternativt at det i vedkommende oppgang er enighet blant beboerne om usjenert disponering av fellesrom/arealer.

Leiligheten og boområdet
Mellom kl 23.00 natt til hverdager og kl 06.00 på hverdager, og mellom kl 24.00 på dager før helligdager og før kl 08.00 på helligdager skal det være ro og orden i boligene, samt på eiendommen for øvrig. Bruk av vaskemaskin og tørketrommel regnes som å forstyrre ro og orden, og skal ikke benyttes i ovennevnte tidsrom.
Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl 08.00 til 20.00 på hverdager.

Husdyr
Det er ikke tillatt med katt i Borettslaget. Dette gjelder også katter erklært som innekatt. Katter som var i husstanden før vedtak, kan beholdes så lenge de lever, men det kan ikke gjenskaffes ny katt i ettertid.
Det er tillatt med ett husdyr pr. hushold, hvis ikke annet er bestemt for borettslaget.

Søppel
Alt søppel (matavfall og restavfall) skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i sine respektive containere (kildesortering). For øvrig skal bestemmelser om bruk av søppelcontainere og lignende følges.

Renhold
Der hvor det er felles inngangsparti, plikter andelseiere/fremleietakere å følge ordningen med vaskelister, slik at trapper/fellesareal blir vasket etter tur av de boende. Borettslaget kan pålegge andre vaskeordninger dersom egne vaskeordninger ikke fungerer.

Bad, WC, ledninger og lufting
Det må sørges for tilstrekkelig utlufting/ventilasjon av alle rom dersom det produseres mer luftfuktighet enn ved normal bruk av boligen. F.eks ved klestørking og matlaging skal det sørges for god ventilasjon og kjøkkenventilator/mekanisk avtrekk skal nyttes der det er montert. Alle rom – også kjeller – må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i ledningene fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosett, og det må brukes klosettpapir.

Etterlatte eiendeler
Borettslaget overtar ikke ansvar for etterlatte eiendeler. Slike eiendeler vil bli overlatt hittegodskontoret eller bli tilintetgjort for eiers regning og risiko

Meldinger og henvendelser
Meldinger fra Borettslaget eller forretningsfører ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som Husordensreglene. Henvendelser angående Husordensreglene skal skje skriftlig. Borettslaget har uten videre adgang til boligen for å foreta nødvendige reparasjoner og utbedringer, men, så sant det er praktisk mulig, skal det varsles på forhånd. Henvendelser, klager, m.m. vedrørende leieforholdet og *Hus*ordensreglene kan rettes til forretningsfører eller styrer i Borettslaget.

Røykvarsler & brannslukker og feiing
Andelseier er selv ansvarlig for at røykvarsler og brannslukker til enhver tid fungerer. Borettslaget ved Styret foretar årlig (i januar) visuell kontroll av brannslukker og utleverer nye batterier til røykvarsler. Feil eller mangler ved brannslukker eller røykvarsler skal utbedres av andelseier. Hvis nevnte brannsikringsutstyr mangler ved overtakelse/innflytting er dette en sak mellom kjøper og selger. Borettslaget kan pålegge andelseier å anskaffe slikt utstyr hvis dette ikke forefinnes eler er montert etter gjeldende regler. Ikke alle leilighetene er utstyrt med ildsted/ovn, men andelseiere/beboer som har slikt installert er selv ansvarlig for å sette opp stige til feier når varsel om slikt er gitt. Det er en stk stige på hvert bygg. Hvis feier ikke har tilgang til sotluker for fjerning av sot etter feiing, er vedkommende beboer også ansvarlig for at dette blir gjort umiddelbart etter feiing.

BJØRNDALSLIA BORETTSLAG

Skader, feil og mangler
Ved skader inn i, utenfor eller utenpå boligen skal dette meldes borettslagets styre dersom man mener de er brettslagets ansvar (ref Husleiekontrakt). F.eks ved lekkasje på varmtvannsbereder skal dette meldes styret før det bestilles firma/hjelp til utbedring. Unntaket er selvfølgelig hvis en større skade er under utvikling og man ikke reker å varsle noen i styret.

Utearealer
For disposisjon av fellesarealer (F.eks plen foran leiligheten) er det slik at alle områder utendørs er fellesareal. I teorien betyr dette at alle andelseiere/beboere kan benytte seg av ethvert uteområde, uten at dette skulle kunne stride mot nedfelte regler. Imidlertid er det slik at de som "tar vare på" eller har opparbeidet plen, også har disponert denne helt privat. Dette betyr nødvendigvis ikke at det alltid skal være slik, men det kommer kanskje litt an på bl.a. naboforholdet og om de enkelte synes det er greit å dele på godene. Praksis er at naboer enes om disponering av fellesområder i umiddelbar nærhet til de enkelte leiligheter. Engangsgriller blir forbudt å benytte på balkonger og annet brennbart materiale i Bjørndalslia borettslag.

Kjøp og salg
Kjøp og slag av leiligheter er en sak mellom kjøper og selger, hvor verken Borettslaget eller Bodø Boligbyggelag *(BBL)* foretar noen besiktigelse (befaring av leiligheten innendørs). Det er verd å merke seg at det ikke er tillatt å fjerne/ta med seg fastmontert inventar ved utflytting. For eksempel er panelovner, lamper, armaturer, røykvarsler, brannslukker og lignende å regne som fastmontert. Borettslaget kan i etterkant kreve at manglende inventar anskaffes for andelseiers regning. Ved tvilstilfeller anbefales det at man kontakter Borettslaget eller BBL.

Husleiekontrakten
Det vises for øvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og fremleie.

Bjørndalslia Borettslag (No 84)
c/o BBL, Postboks 214, 8001 Bodø

Søknad om dyrehold

Til _____
Boligselskapets navn

Søker _____ _____
Navn Adresse

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holde _____
Dyr og rase

Begrunnelsen er:

_____

_____

Jeg forplikter med til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtekten angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Jeg er innforstått med at huder skal føres i bånd på boligselskapets område.
3. Jeg erklærer med ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel skraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg klar over at dette er mislighold fra min side.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som boligselskapet måtte finne nødvendig å vedta.

_____Den_____
Sted Dato

_____
Underskrift

Vedtak fra styret i boligselskap

☐ Boligselskapet gir tillatelse til å holde _____ på de underskrevne vilkår.
Dyr og rase

☐ Boligselskapet avslår søknaden om dyrehold på grunn av:

_____

_____

_____Den_____ _____
Sted Dato Underskrift

STORBJØRNEN 24

Nabolaget Bjørndalslia/Vasslia - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Mørkvedmarka skole Linje 1	4 min 0.3 km
Mørkved stasjon Linje F7, R75	5 min 2.5 km
Bodø lufthavn	15 min

SKOLER

Mørkvedmarka skole (1-7 kl.) 395 elever, 35 klasser	5 min 0.3 km
Mørkvedbukta skole (1-7 kl.) 226 elever, 14 klasser	6 min 2.9 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.) 368 elever, 28 klasser	7 min 3 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.) 317 elever, 25 klasser	10 min 5.8 km
Bodin videregående skole 965 elever	23 min 1.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	15 min

> «Bynært med lett tilgang til naturen»
>
> Sitat fra en lokalkjent

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

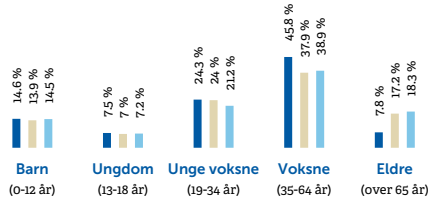
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjørndalslia/Vasslia	933	422
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Mørkvedmarka barnehage (1-5 år) 43 barn	5 min 0.5 km
Mellommyra barnehage (0-5 år) 72 barn	9 min 0.5 km
Bjørneborgen barnehage (0-5 år) 102 barn	9 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Mørkved	13 min
Joker Mørkved PostNord, søndagsåpent	13 min 0.9 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

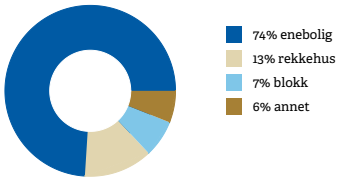
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

SPORT

Mørkvedmarka skole Ballspill	**5 min** 0.3 km
Bjørndalslisletta grusbane Fotball	**8 min** 0.3 km
Feel24 Mørkved	**6 min**
Family Sports Club Mørkved	**17 min**

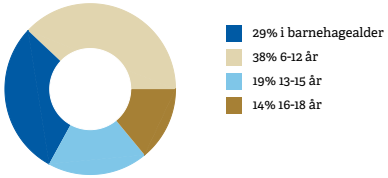
BOLIGMASSE



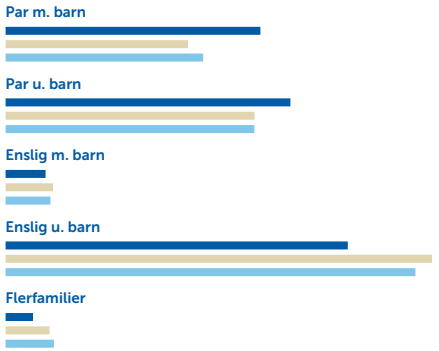
VARER/TJENESTER

Hunstadsenteret	**7 min**
Apotek 1 Mørkved	**13 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

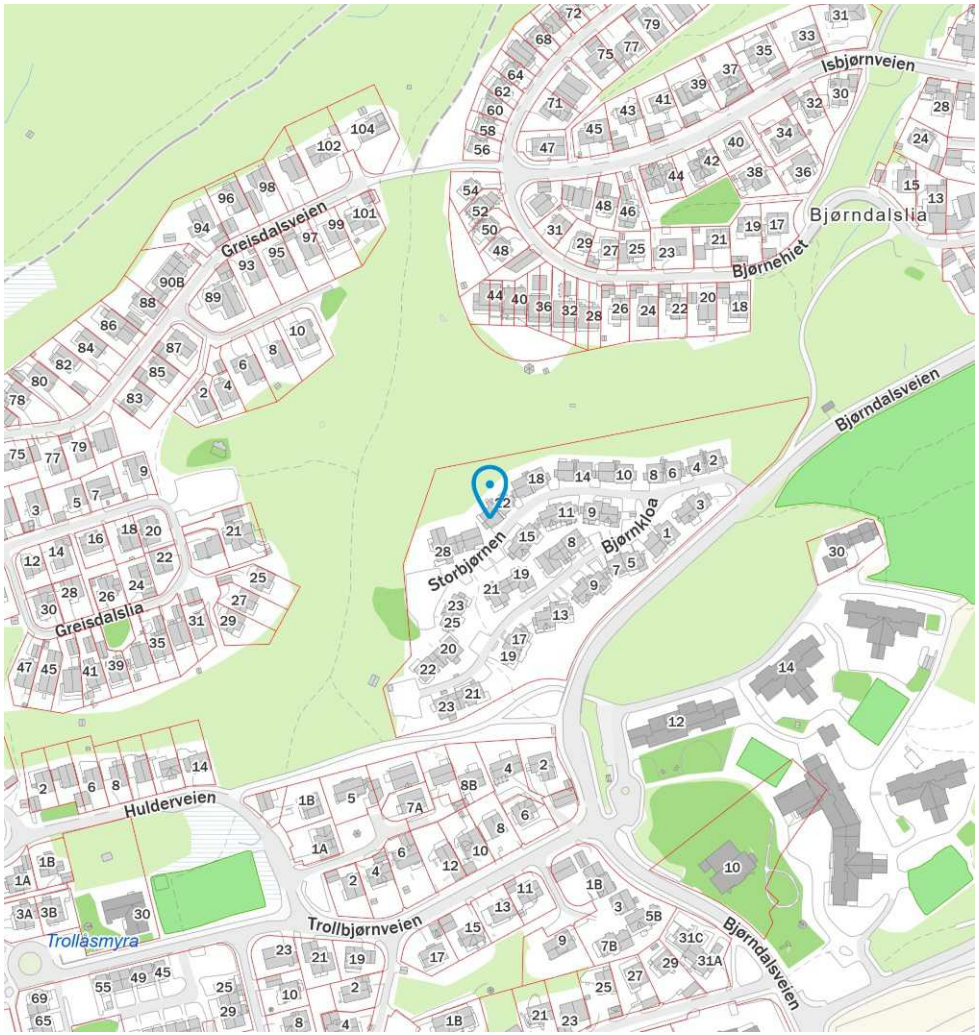


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**63%**	**54%**
Separert	**5%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

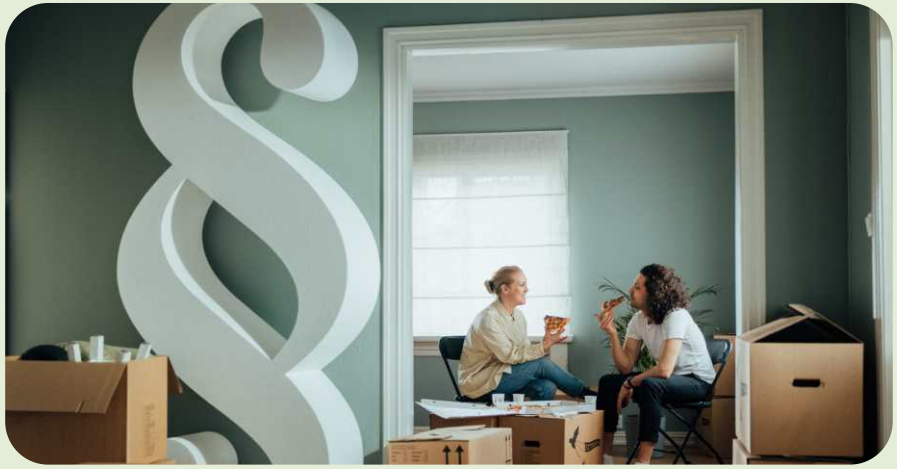
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

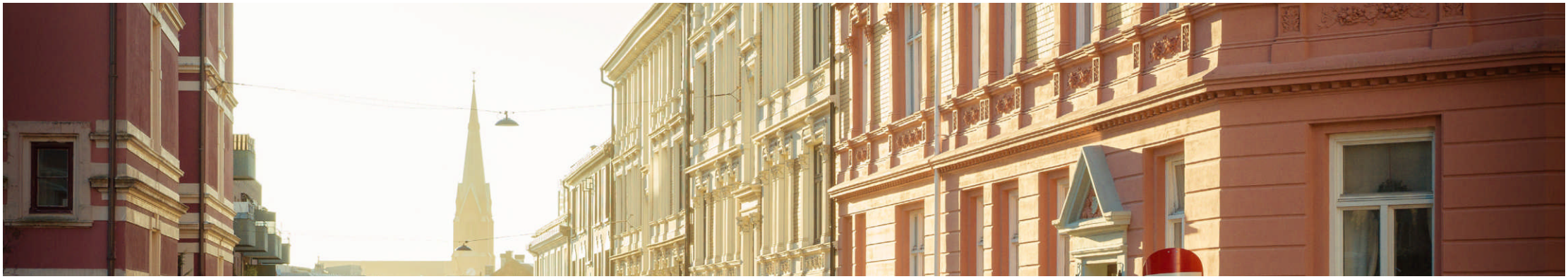
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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

Notater

Notater

Notater

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: 23250152 / Jakob Gosvig Johansen, tlf. 993 82 100
Storbjørnen 24, 8029 Bodø.
Andelsnr. 46 i Bjørndalslia Borettslag, org.nr. 944696547, BODØ kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 23250152
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.05.2025

Jakob Gosvig Johansen
Eiendomsmegler

993 82 100
jakob.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no