

Velkommen til

Ragnar Schjølbergs vei 3 C, 8010 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ragnar Schjølbergs vei 3 C
8010 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 980 000,-	**BRA/BRA-i**	39 / 36 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	1 981 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	1 020 000,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 001 090,-	**Byggeår**	2022
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 006,-		

Energimerke B

Moderne og delikat leilighet med høy standard og godt utnyttet planløsning som inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og innebod.
Terrasse på ca. 6 m². Sportsbod på ca. 3 m² i underetasje.
Parkering i garasjekjeller.
Verdt å merke seg
Ingen dokumentavgift
Vannbåren gulvvarme
Lekkert flislagt bad
Pent kjøkken med integrerte hvitevarer
Alle punkter i tilstandsrapport gitt TG0/TG1
Fast parkeringsplass i garasjekjeller
Svært attraktiv og sentral beliggenhet i Reinsletta Allè borettslag som har felleslokale og gjesteleilighet for utleie (ligger i 1.etg i dette bygget).

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!



Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

+47 970 07 601
bjorn.armand.vagle@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Ragnar Schjølbergs vei 3 C, 8010 Bodø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 38 i Reinsletta Allé Borettslag, org.nr. 927624885, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 000 000,-
Prisantydning	kr	1 980 000,-
Andel fellesgjeld	kr	1 020 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 001 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 007 290,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 200,-

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

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

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil

kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 8 006,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Drift og vedlikehold, kommunale avgifter (vann/avløp/eiendomsskatt/renovasjon), a-konto varmtvann, a-konto vannbåren varme, parkering, fiberaksess Signal/Altibox, brøyting, forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, serviceavtaler, forretningsførsel, styrehonorar m.m.

Fordeling:
Felleskostnader likt fordelt: kr 1 440,-
Drift/vedlikehold: kr 1 163,-
Renter lån: kr 4 603-
Parkering garasje: 50 ,-
Fjernvarme: Enhet: 246/38: kr 200,-
Kaldtvann - kommunale avg.: Enhet: 246/38: 350,-
Varmtvann: Enhet: 246/38: kr 200,-
Beløpet er opplyst av forretningsfører 18.02.25, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 194 412 000,- pr 19-02-2025

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

Lånenummer: 16366550066, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2025: 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 192
Saldo per 18.02.2025: 151 177 000
Andel av saldo: 1 020 000
Første termin: 30.03.2023Neste avdrag: 30.03.2028 (siste termin 30.12.2072)
Flytende rente
Muligheter for individuell nedbetaling. Eierskifte: kjøpers/selgers andel av kapitalutgift blir ettersendt.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2028 utgjøre ca kr 439,00 per måned for denne boligen.

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 år 2023 viser et overskudd på kr 866 912,-
Borettslaget budsjetterer 2024 med et overskudd på kr 344 172,-
Årsregnskapet for 2023 viser at borettslaget har kr 2 043 273,- i disponible midler.

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Avdragsfri periode utløper 30.03.2028.
Felleskostnader etter avdragsfri periode vil med oppgitt rentesats/betingelser øke med kr 439 pr. måned.
Felleskostnadene inkl. avdrag vil etter avdragsfri perioden utgjøre totalt kr 8 445 pr. måned forutsatt dagens lånebetingelser.

IN-Ordning
Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Det må også skaffes bekreftelse på sikkerhet for den individuelle nedbetalingen.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

Sikringsordning
Boligselskapet har sikringsordning 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: 36 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 39 m²
TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje
3. Etasje: 36 m²
Kjeller: 3 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

Boligtype
Leilighet

Parkering
Fast parkeringsplass i garasjeanlegg.

Borettslagets eiendom
Gnr. 31, Bnr. 312, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 8 414 m². iht. matrikkelrapport datert 18.02.2025 av Bodø kommune.
Pent opparbeidet med parkeringsareal ifm adkomst, plen, lekestativ og beplantning. Normalt gode sol- og lysforhold.
Utbygger Nobl vil i løpet av kommende år etablere fortau i Ragnar Schjølbergs vei og balløkke mellom bygg 2 og 3.

Byggeår
2022 ifølge takstmann.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

3. Etasje: Hall, stue/kjøkken, bad, soverom og bod.

Praktisk sportsbod på ca. 3 m² i kjeller.

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

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

Standard
Boligen holder følgende standard:

Entré | Velkommen inn! Entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det er varme i gulvet og downlights i himling. Videre er det direkte adkomst til badet, stue/kjøkken og bod. Innredning i entré følger ikke med.

Stue | Flott stue med åpen løsning mot et lekkert kjøkken. Parkett på gulv med vannbåren varme som oppvarmingskilde. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lysinnslipp. Her finner du også enkelt plass til sofaen og TV. Videre utgang til østvendt terrasse.

Kjøkken | Moderne innredet kjøkken med slette fronter med trestruktur, benkeplate av sort granitt, nedfelt oppvaskbenk og nedfelt komfyrtopp. Det har videre integrert oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er plass til oppbevaring i skap og skuffrekke under kjøleskap. Ny kran montert i 2024.

Bad | Lekkert flislagt bad med varme i gulv. Baderommet er innredet med veggmontert toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og en helstøpt servantinnredning med lys over speilet.

Soverom | Leiligheten har et romslig soverom som er praktisk tilbaketrukket fra stua. Her får du plass til dobbeltseng, nattbord og kommode, samt stort garderobeskap. Skapet følger med. Selger har opplyst at en hengsel på skapet er ødelagt.

Innvendige overflater| Parkett på gulv, malte flater og slette tak.

Vannledninger | Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Målt forbruk av vann. Stoppekraner.

Avløpsrør | Det er avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon | Boligen har balansert ventilasjon. Filterbytte organiseres av styret for borettslaget.

Varmtvannstank | Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme | Varmefordeling med varme i gulv. Bad, hall og i stuen. Varmefordelingsskapet er plassert i boden.

Elektrisk anlegg | El-skapet er plassert i boden, og har plass til ruter for internett, ol.

Branntekniske forhold | Hele boligblokken er tilkoblet sprinkleranlegg.

Boligen har ingen TG 2/3.

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. 3: Det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp.

Pkt. 8: Det har vært fukt i noen av bodene i kjelleren, ikke i boden tilhørende denne leiligheten. Dette har borettslaget ordnet opp i. Utført av faglært (Haaland og hovedentreprenør, 2024).

Pkt. 18: Området mellom 1. og 2. byggetrinn skal beplantes og det skal anlegges en ball-løkke. Delen av Ragnar Schjølbergs vei som passerer bygningene skal asfalteres og det skal anlegges fortau. Sorteringsanlegget for søppel skal flyttes.

Pkt. 21: Manglende midlertidige brukstillatelser/ferdigattester - Etter vår kjennskap får borettslaget sin permanente brukstillatelse når ovennevnte uteområde er ferdig anlagt.

Pkt. 23: Utleiedel - Borettslaget har en leilighet og et fellesrom/selskapsrom som kan leies ut til beboerne. Godkjent for utleie av kommunen.

Pkt. 26: På sommerstid har det til tider vært ubehagelig lukt fra søppelanlegget. Borettslaget har utført ulike tiltak, og nå skal også anlegget flyttes lengre vekk fra bygget.

Pkt. 29: Boligen har garasje eller øvrige tilleggsbygninger.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Grunnmur | Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Takkonstruksjon/ taktekke | Taktekkingen er av pvc-duk.

Veggkonstruksjon | Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har tegl forblending.

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

Dører | Bygningen har malt hovedytterdør. Felles intern heis, låsbar ytterdør som styres via Porttelefon med bilde.

Balkonger/terrasser | Østlig vendt lufteveranda. Spaltegulv og gelender i glass og metall.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et attraktivt og godt etablert område i
Rønvika/Reinsletta, ca. 2 km fra Bodø sentrum.

Nærhet til de aller fleste servicetilbud, med kun ca. 5 minutters kjøring til Stormyra med kjøpesenteret City Nord som byr på et godt utvalg butikker, kafeer, frisører, treningssenter, apotek, vinmonopol m.m.

For de som vil ut i skog og mark er tilbudet svært bredt. Nærområdet byr på fantastiske turmuligheter med Wood hotel som utfartsåre, sommer som vinter. Herfra tar man seg enkelt opp til Keiservarden som er et kjent og yndet turmål, Rønvikfjellet, Linken og Bodømarka forøvrig.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 04.03.2022. Kommunen finner at manglene er av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Gjenstående arbeid skal være utført innen 20.12.2022.
Kommentar fra selger: skal utføres innen 2025.

Oppvarming
Vannbåren/elektrisk gulvvarme i entré, stue, kjøkken og bad.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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
Grønn B.

Internett- og tv-leverandør

Fiberaksess fra Signal/Altibox er inkludert i felleskostnadene. Ny eier må selv tegne eget abonnement.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

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.

Borettslaget disponerer en utleieleilighet som beboerne kan leie etter ønske. I tillegg er det en fellesstue beboerne kan benytte.

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 blant annet bolig med plan ID KPA2022- Kommuneplanens arealdel 2002-2034 med reguleringsplan med ID 1308 for Ragnar Schjølbergs vei 1-3-5 samt plan id 1119-100 Ragnar Schjølbergs vei/ Leiteveien Felt B3.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringskart ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.
Ta kontakt med Bodø kommune ved spørsmål om regulering.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.
Verdien gjelder som primærbolig.
kr 679 627,- for 2024

Andel felles formue
kr 12 510,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 13-12-2023

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er 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.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.

Eier
Geir Nordeng og Marianne Nordeng

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Dyrehold:
Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.
Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen. Andelseier er videre ansvarlig for at dyret ikke etterlater seg ekskremeter på borettslagets område.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 46 410 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 900,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Ørjan Li i Takstmann Ørjan Li den 18-02-2025.

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 19.02.2025
Selgers egenerklæring, datert 20.02.2025
Energiattest, datert 27.02.2025
Bygningstegninger
Midlertidig brukstillatelse, datert 04.03.2022
Matrikkelrapport, datert 18.02.2025
Husordensregler, datert 19.12.2024
Vedtekter, datert 24.04.24.
Målebrev, datert 18.02.2025
Grunnkart, datert 18.02.2025
Kommuneplan, datert 18.02.2025
Reguleringsplan, datert 18.02.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 18.02.2025
Tinglyste erklæringer
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

Forsikring
Gjensidige Forsikring ASA, Dronningensgate 8B, 0152 Oslo, tlf. 57720375
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Oppdragsansvarlig
Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder
Telefon: 970 07 601
E-post: bjorn.armand.vagle@em1nn.no

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


























AEG


























3C
3D




3A


1A-C
3A-C



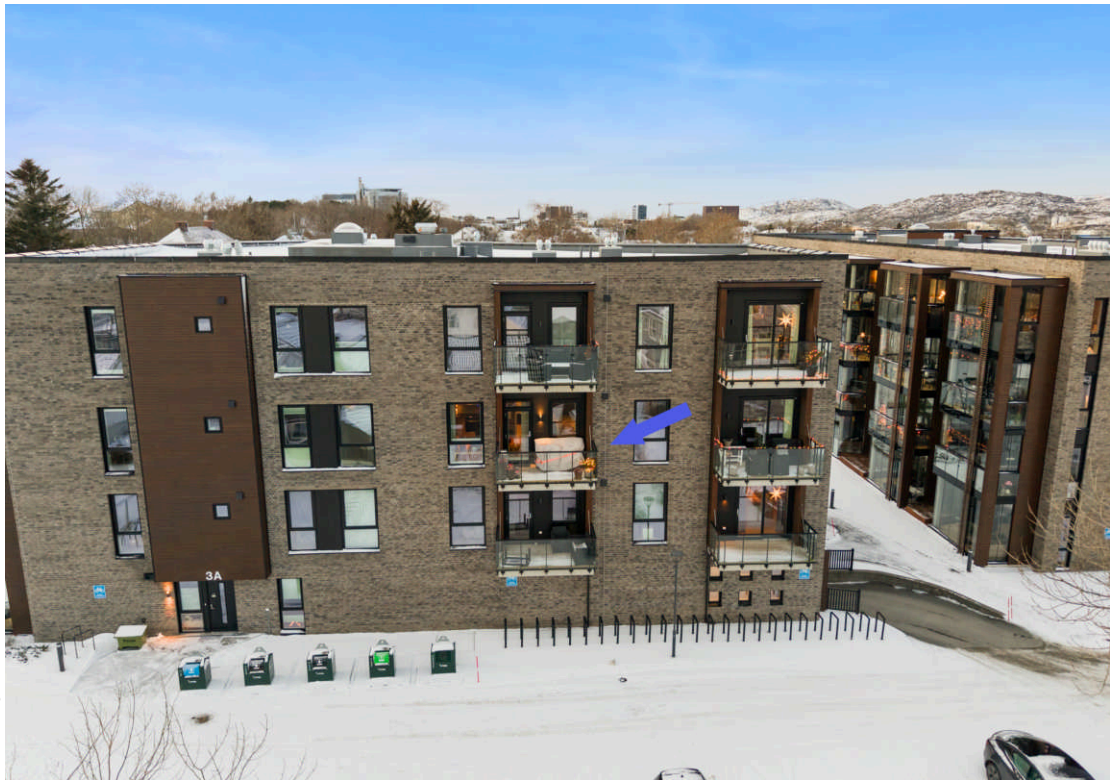




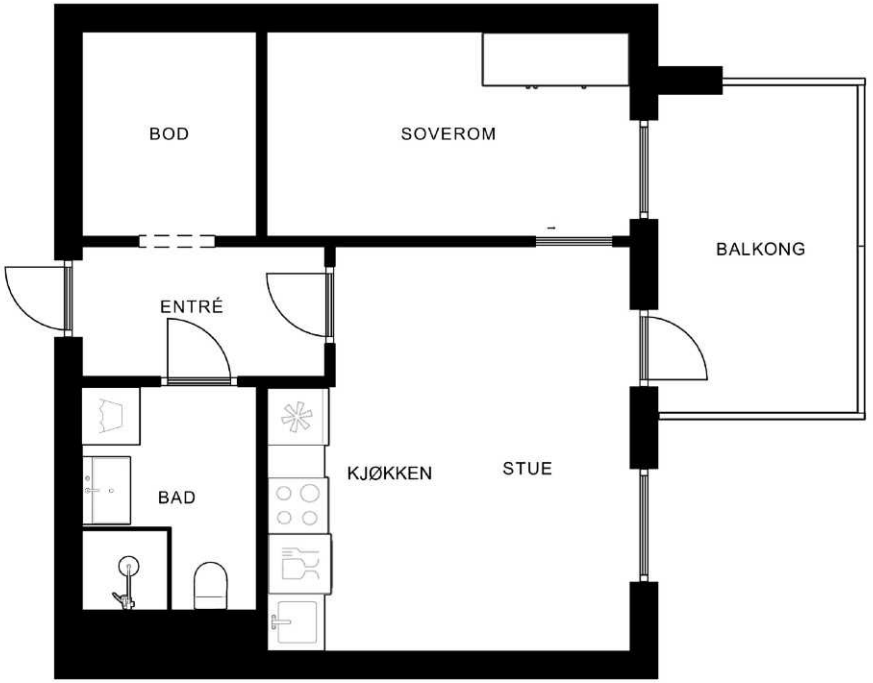



3C
3D


3B


3A

Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ragnar Schjølbergs vei 3 C , 8010 BODØ
BODØ kommune
gnr. 31, bnr. 312
Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 17.02.2025 **Rapportdato:** 19.02.2025 **Oppdragsnr.:** 18910-1470 **Referansenummer:** ST1517

Autorisert foretak: Takstmann Ørjan Li AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ørjan Li **Vår ref:**

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

Rapportansvarlig



Ørjan Li

oerjanli@online.no
971 70 782

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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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.

Ragnar Schjølbergs vei 3 C , 8010 BODØ
Gnr 31 - Bnr 312
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Ny leilighet med et soverom i østvendt del av boligblokk, 3. etasje. Fellesrom/lokale og rom for utleie til beboere i samme oppgang. Parkering i garasjeanlegg. Gode lys og utsyns forhold, ikke innsyn.

STANDARD FORØVRIG:
Parkett på gulv, malte flater og slette tak.

OPPVARMING:
Vannbåren varme i stue, bad og gang-gulv.

VENTILASJON:
Balansert anlegg. Åpningsbare vinduer og Lufteveranda.

ANNET:
Porttelefon, sprinkleranlegg.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har tegl forblending.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt bad med veggmontert toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og en helstøpt servantinnredning med lys over speilet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med slette fronter, Farget trestruktur. Sort granitt benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag i kunst stoff og nedfelt komfyrtopp. Integrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap. Skapdører og en skufferekke under kjøleskapet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

El-skapet er plassert i boden, og har plass til ruter for internett, ol.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Bod

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

Car-port

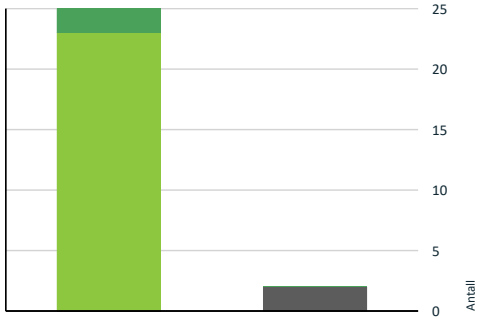
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ragnar Schjølbergs vei 3 C , 8010 BODØ
Gnr 31 - Bnr 312
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har tegl forblending.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Felles intern heis, låsbar ytterdør som styres via Porttelefon med bilde.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østlig vendt lufteveranda. Spaltegulv og gelender o glass og metall.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten fremstår med bare mindre anmerkninger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG IU Innvendige trapper

Felles trapperom. Oppvarmet. Heis og trapper.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til mellom 25-30 mm.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Flislagt bad med veggmontert toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og en helstøpt servantinnredning med lys over speilet.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fordi badet er nytt og et modulbad.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med slette fronter, Farget trestruktur. Sort granitt benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag i kunst stoff og nedfelt komfyrtopp. Integrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap. Skapdører og en skufferekke under kjøleskapet.

Ragnar Schjølbergs vei 3 C , 8010 BODØ
Gnr 31 - Bnr 312
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Målt forbruk av vann. Stoppekraner.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Filterbytte organiseres av styret for borettslaget.



Tilstandsrapport

TG IU Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Varmefordeling med varme i gulv. Bad, hall og i stuen. Varmefordelingsskapet er plassert i boden.



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.

El-skapet er plassert i boden, og har plass til ruter for internett, ol.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Ragnar Schjølbergs vei 3 C , 8010 BODØ
Gnr 31 - Bnr 312
1804 BODØ

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Hele boligblokken er tilkoblet sprinkleranlegg.

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

TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Oppdragsnr.: 18910-1470 Befaringsdato: 17.02.2025 Side: 12 av 20

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

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

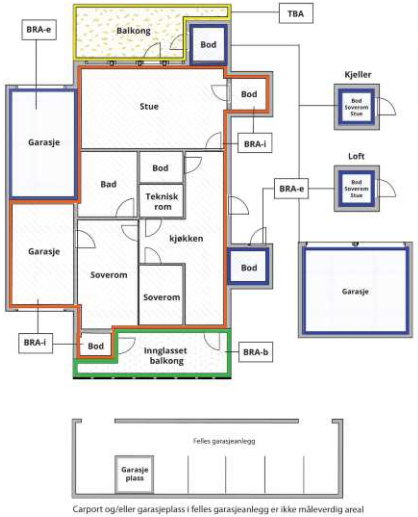
Hva er måleverdig areal?

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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	36			36	6
SUM	**36**				**6**
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall, Bad, Bod, Soverom, Stue/kjøkken		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Car-port

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	33	3
Bod	0	3
Car-port	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Ørjan Li	Takstingeniør
	Geir Nordeng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	31	312		0	8414.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ragnar Schjølbergs vei 3 C

Hjemmelshaver
Reinsletta Alle Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
927624885			Nordeng Geir, Nordeng Marianne Sverdrupsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
38

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Adkomst til eiendommen fra kommunal asfaltert vei. Tomten, eiendommen er bebygget med to lavblokker. Hvor denne leiligheten er beliggende i 3, etasje øst vendt. Ikke innsyn. Parkering i garasjeanlegg og tidvis mulighet for parkering vei vei.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar
Infoland

Standard
Låsbar bod i fellesanlegg. Kjeller.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Car-port



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar
Infoland

Standard
Mulighet for å få montert el-bil lader.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.02.2025		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

bankID SIGNERT 20.02.2025
Nordeng, Geir

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

Geir Nordeng

Boligen

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

Ragnar Schjølbergs Vei 3C
8010 Bodø

1804-31/312/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

Det har vært fukt i noen av bodene i kjelleren, ikke i boden tilhørende denne leiligheten. Dette har borettslaget ordnet opp i så vidt vi vet.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Haaland og hovedentreprenør
   Beskrivelse av arbeidet: Fuktmålinger og utbedring. Styrets borettslag har oversikt.

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

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Ja**

Borettslagets styre sitter på all dokumentasjon. Området mellom 1. og 2. byggetrinn skal beplantes og det skal anlegges en ball-løkke. I tillegg skal delen av Ragnar Schjølbergs vei som passerer bygningene asfalteres og det skal anlegges fortau. I tillegg er det søkt og godkjent av kommunen at sorteringsanlegget for søppel skal flyttes,

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Etter vår kjennskap får borettslaget sin permanente brukstillatelse når ovennevnte uteområde er ferdig anlagt.

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?

• **Ja**

Borettslaget har en leilighet og et fellesrom/selskapsrom som kan leies ut til beboerne.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

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?

• **Ja**

På sommerstid har det til tider vært ubehagelig lukt fra søppelanlegget. Borettslaget har utført ulike tiltak, og nå skal også anlegget flyttes lengre vekk fra bygget.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. 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.

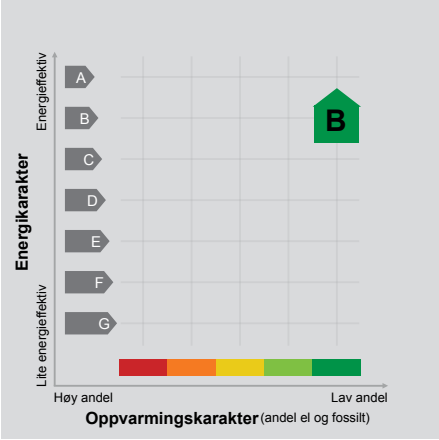
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Ragnar Schjølbergs vei 3C
Postnummer	8010
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	312
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300818964
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-85356
Dato	27.02.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Montere urbryter på motorvarmer
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

NORCONSULT AS
Geir Magne Lied/Tore Stien
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Dato: 04.03.2022
Saksbehandler: Geir Andreassen
Telefon direkte: 75 55 53 65
Deres ref.:
Løpenr.: 19602/2022
Saksnr./vår ref.: 2018/7282
Arkivkode: 31/312

Midlertidig brukstillatelse

Byggeplass:	Ragnar Schjølbergs vei 1/3, 8010 BODØ	Eiendom:	31/312
Tiltakshaver:	REINSLETTA UTVIKLING AS	Bygningsnr:	300818957, 300818964, 300818967, 300818969
Søker:	NORCONSULT AS		
Tiltakstype:	Boligbygg på 3 og 4 etasjer	Tiltaksart:	Nytt bygg

Brukstillatelsen gis etter søknad datert 25.02.2022 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, og i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK) § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for: Ragnar Schjølbergs vei 1-5, bygg 1 og 2, bygningsnr 300818957 og 300818964.

Kommunen finner at manglene er av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen.
Gjenstående arbeider skal være utført innen 20.12.2022.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Nordland. Klagen skal sendes til Bodø kommune v/Bygg og miljø. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Geir Andreassen
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
REINSLETTA UTVIKLING AS Jakhelln Brygge 4. etg Torvgata 2 8006 BODØ

Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bodø kommune, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Besøksadresse: Rådhuset, Kongens gate 23, hovedinngang fra Torvgata.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens Servicetorg.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Boligopplysninger:

Reinsletta All¶ Borettslag	V³ r ref.:	246/38	
Ragnar Schjŋlbergs vei 3 C	Type:	Tilknyttet Borettslag	
8010 BODđ	Eiere:	Geir Nordeng, Marianne Nordeng	
Organisasjonsnr: 927 624 885	Andelsnr:	38	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 8 006

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader likt fordelt	1 440
	Drift/vedlikehold	1 163
	Renter L³ n	4 603
Tilleggsytelser:	Parkering garasje	50
M³ ler:	246 Fjernvarme: Enhet: 246/38 (246 - 38)	200
	2463 Kaldtvann - kommunale avg.: Enhet 246/38 (2463 - 38)	350
	246 Varmtvann: Enhet: 246/38 (2462 - 38)	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (Þ n):	1 020 000	Gjeld siste ³ rsoppg.:	1 020 000
Klient ajourf. Þ n:	194 412 000	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	149 817 000

Spesifikasjon av Þ n:

L³ nenummer: 16366550066, DNB Bank ASA

Annuitets Þ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.02.2025: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 192

Saldo per 18.02.2025: 151 177 000

Andel av saldo: 1 020 000

Fŋrste termin: 30.03.2023Neste avdrag: 30.03.2028 (siste termin 30.12.2072)

Flytende rente - Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Muligheter for individuell nedbetaling. Eierskifte: kjŋpers/selgers andel av kapitalutgift blir ettersendt.

Ut i fra dagens Þ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2028 utgjŋre ca kr 439,00 per m³ ned for denne boligen

4: SŋrskiIte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Bengt Morten Engan
Adresse:	Ragnar Schjŋlbergs vei 3D H0303
Postnr/-sted:	8010 BODđ
Telefon:	Mob.: +4799614920
E-post:	reinslettaalle@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 18.02.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	1 020 000	Andre inntekter:	402
Annen formue:	12 510	Utgifter:	47 259		

7: P³ lydende

P³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 530 000
Andelsnr:	38	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	2021		
G³ rds/bruksnr:	31/312		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8444

Boligopplysninger:

Reinsletta All¶ Borettslag	V³ r ref.:	246/38	
Ragnar Schjŋlbergs vei 3 C	Type:	Tilknyttet Borettslag	
8010 BODđ	Eiere:	Geir Nordeng, Marianne Nordeng	
Organisasjonsnr: 927 624 885			

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	93275375

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	06.04.2022	Fŋrste innflytting:	06.04.2022	SSBnr:	H0303
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systeml³ s:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livslŋp standard:	Nei	Kategori:	2-roms		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyansiennitet				
	2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

GRđNNE L¡ N: Reinsletta All¶ Borettslag har grŋnn finansiering p³ Þ n nr. 1636.65.50066, tildelt av DNB basert p³ energimerkingen av borettslaget. Dette betyr at borettslaget har gunstige Þ nevilk³ r p³ fellesgjelden, samt at andelseiere kan motta gode Þ nevilk³ r p³ eget innskudd/boligÞ n i DNB.

Borettslaget har ¶n gjesteleilighet og felleslokale som andelseiere kan leie.

Manuell avregning av energim³ ler (som gjelder varmtvann/fjernvarme/kaldtvann) foretas ved eierskifte(ta bilde), og leveres Nobl. Dersom dette ikke mottas fra selger/megler, kan eierskifte ikke gjennomfŋres fŋr disse dataene er mottatt.
Energim³ ler (varmtvann/fjernvarme/kaldtvann) avregnes hvert ³ r pr 30/11. M³ ler vil da bli avregnet mot akonto innbetaling fra andelseieren.

Borettslaget har manuell avregning av forbruk kaldtvann (forbruk kommunale avgifter). Ved eierskifte m³ energim³ ler for kaldtvann avleses og leveres Nobl (ta bilde). Dersom dette ikke mottas fra selger/megler, kan eierskifte ikke gjennomfŋres fŋr disse dataene er mottatt.
Energim³ ler (varmtvann/fjernvarme/kaldtvann) avregnes hvert ³ r pr 30/11. M³ ler vil da bli avregnet mot akonto innbetaling fra andelseieren.

Noen andelseiere har parkeringsrett i borettslagets parkeringskjeller og betaler driftskostnader tilknyttet denne.

Borettslaget er bygget i to byggetrinn. Byggetrinn 1 var ferdig 1. kv. 2022 og byggetrinn 2 var ferdig 1 kv. 2023

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfŋrer.

Kjŋper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Ved eierskifte ber vi om at selger betaler felleskostnader for hele m³ neden. For mye innbetalt vil bli refundert n³ r eierskifte er foretatt i v³ re systemer.

Borettslaget har inng³ tt avtale med Nobl om at andelseierne skal betale renter og avdrag etter faktisk fellesgjeld p³ boligen. Renten p³ fellesgjelden/og innkreving hos andelseierne vil bli justert etter Þ nerenten i banken til borettslaget igjennom ³ ret. Andelseierne blir ikke varslet om endring p³ Þ nerenten. For beboerne vil dette medfŋre at faktura p³ felleskostnadene som sendes ut kan variere fra m³ ned til m³ ned. Faktiske utgifter til renter/avdrag p³ fellesgjeld vil bli avregnet mot m³ nedlig innbetaling som er gjort fra eier gjennom ³ ret. Avregningen vil skje ³ rlig pr 31/12.

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Andelseier kan nedbetale individuelt p³ det Þ net ved flytende rente, to ganger i ³ ret. Ta kontakt med Nobl ved forretningsfŋrer for nŊrmere informasjon.

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

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

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 avgjŋrelse.

Reinsletta All¶ Borettslag	V³ r ref.:	246/38
Ragnar Schjnlbergs vei 3 C	Type:	Tilknyttet Borettslag
8010 BODđ	Eiere:	Geir Nordeng, Marianne Nordeng
Organisasjonsnr: 927 624 885		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har fiberaksess via Signal. Abonnement for internett og tv m³ tegnes og betales selv av eier.

Boligselskapet er tilkoblet brannvesenets 110-alarmsentral. Ved falsk alarm vil andelseier m³ tte p³ regne ³ betale utrykningen.

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

Boligselskapet har husordensregler

Forkjnpsretten m³ utlyses. Utlysningsgebyret (5 x rettsgebyr + MVA) er ikke inkl. i avtalen borettslaget har med Nobl og belastes selger eller kjnper etter gjeldene regler.

VEDTEKTER

for Reinsletta Allè Borettslag, org.nr 927624885, vedtatt på stiftelsesmøte 08.07.2021. Senere endret ved ekstraordinær generalforsamling 01.03.2022, 07.12.22, 11.01.23. Endret på generalforsamling 15.03.23, 24.04.24.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget NOBL som også er forretningsfører.

(3) Borettslaget er forpliktet til å benytte Boligbyggerlaget Nobl som forretningsfører i minst 3 år. Avtalen er uoppsigelig i denne perioden. Kontraktsperioden gjelder fra innflytterdato.

1-3 Utbygging
(1) Borettslaget skal bygges ut i 2 byggetrinn. Byggetrinn 1 består av Bygg 1. Ragnar Schjølbergs vei 1 A, B, C, med tilhørende trapperom A og B, Bygg 2 Ragnar Schjølbergs vei 3 A, B, C og D, med tilhørende trapperom A og B. Totalt 55 andelsleiligheter, 1 gjesteleilighet og et felleslokale. Byggetrinn 2 består av Bygg 3, Ragnar Schjølbergs vei 5 A, Bygg 4 Ragnar Schjølbergs vei 5 B, med et trapperom per bygg. Totalt 33 andelsleiligheter.

(2) Byggetrinn 1 er antatt klart til innflytting rundt 2. kvartal i 2022, mens byggetrinn 2 er antatt klar til innflytting i første halvår av 2023. Uteområdene vil bli ferdigstilt i forbindelse med byggetrinn 2, med hensyn til årstid.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

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

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

stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg kan juridiske personer eie inntil ti prosent av andelene. Disse andelene kan kun brukes/leies ut til selskapets egne ansatte i samsvar med borettslagsloven § 4-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider.

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 Parkering
(1) Det er parkeringsplasser tilknyttet parkeringskjelleren og parkeringsplasser ute på borettslagets eiendom. De av andelseierne som har parkeringsplass har fått denne tildelt (kjøpt). De av andelseierne som har kjøpt denne parkeringsplassen har eksklusiv bruksrett til denne (de). Styret plikter å ha en parkeringsoversikt.

Tildelingen av parkeringsplass er endelig, og den tildelte retten kan ikke varig skilles fra andelen, med unntak av omrokkering som følge av behov fra andelseier med nedsatt funksjonsevne, se punkt 4-2 (3).
Internt bytte mellom andelseierne er imidlertid tillatt. Slikt bytte skal meldes styret.

(2) Andelseierne med parkeringsplass i parkeringskjelleren betaler månedlig en sum satt av styret, summen skal dekke vedlikehold og drift av parkeringskjelleren.

(3) En andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en andelseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i laget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom det oppstår behov for flere tilrettelagte p-plasser enn det borettslaget disponerer vil styre lage en køordning basert på eiertiden i laget.

(4) Andelseier som disponerer en parkeringsplass, har rett til midlertidig å overlate bruken til andre andelseiere. Styret skal varsles om dette slik at styret har oversikt over hvem som har tilgang til garasjeanlegget til enhver tid.

(5) Andelseier som ønsker å lade bil i garasjen plikter å knytte seg til godkjent ladeanlegg. Det er ikke tillatt med annen form for lading av bil. Kostnader for ladeboks og tilkobling til slynge/ladeanlegg dekkes av eier. Før etablering må styret kontaktes og godkjenne tilkobling. Strømkostnadene ved lading av bil i garasjen dekkes av bileier.

(6) Utbygger, Reinsletta boligsalg AS, beholder full faktisk og rettslig råderett over usolgte parkeringsplasser ved overtakelse av andelene/fellesarealet i borettslaget. Borettslaget plikter å sikre nytt eierskap til parkeringsplasser som selges etter overtakelse.

(7) Bruken av parkeringsplassen må ikke på en urimelig eller unødvendige måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Det er ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i parkeringsanlegget. Ved parkering av tilhenger, campingvogn o.l. må dette søkes om til styret.

4-3 Boder

(1) Alle andelseiere har en bod lokalisert i parkeringskjelleren. Tildelingen av bod er endelig og den tildelte retten kan ikke varig skilles fra andelen.

(2) Bruken av boden må ikke på en urimelig eller unødvendige måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(3) Strømuttak plassert i og tilknyttet boden til den enkelte andelseiere kan benyttes til lading av f.eks. verktøy og lignende. Annet som kontinuerlig trekker strøm, må godkjennes av styret før det plasseres i boden. Dette gjelder f.eks. fryseboks og el-sykkel. Styret kan beslutte at andelseierne må betale en kostnad for dette.

For de av andelseierne som har parkeringsplass i parkeringskjeller vil det være et strømstikk utenfor boden i tilknytning til den enkeltes parkeringsplass. Denne kan benyttes til lading av elsykkel, el sparkesykkel og lignende. Styret kan beslutte at andelseierne må betale en kostand for slik lading.

4-4 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 opptil 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 andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

4-5 Bruk av fellesrom og gjesterom

(1) Styret fastsetter regler for bruk av fellesrom og gjesterom i borettslagets husordensregler.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett,

varmtvannsbereder sluk 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Vedlikehold av tregulv på terrasser/balkonger er andelseiernes ansvar.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, men ikke skader forårsaket av uvær eller andre ytre forhold.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Borettslaget skal også forestå vedlikehold av ventilasjonsanleggene inklusive filterskifte, samt tilsvarende boligenes brannslukningsapparater. Borettslaget har ansvaret for å opprettholde og vedlikeholde felles dataanlegg med TV og internett frem til og med ruter i inntaksskap, samt det elektroniske låssystem med callinganlegg og postkasser, herunder skifte av batterier i hoveddør.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Borettslaget skal ha ansvaret for utvendig vindusvask.

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

(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.

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

5-3Inngrep i fellesareal

(1) All utbygging som ikke skjer i borettslagets regi, er søknadspliktig til styret i borettslaget. Andelseieren må også skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegg/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

(2) Planlagte utbygg som i henhold til borettslagsloven § 8-9 nr. 1 skal godkjennes av generalforsamlingen må videre meldes som sak til generalforsamlingen for eventuell godkjenning. Andelseier er videre ansvarlig for at det blir søkt til kommunen når dette er nødvendig i henhold til offentligrettslige regler. All utbygging skal utføres av autorisert firma, med unntak av bygging av platting/gjerde. Dokumentasjon på at arbeidet er utført av et autorisert firma skal innleveres borettslagets styre ved ferdigstillelse.

(3) Vedlikeholdsansvaret av alle tilbygg er andelseiers. Med tilbygg menes all form for utbygging som ikke skjer i borettslagets regi. Andelseier kan imidlertid etter skriftlig avtale med styret i borettslaget dekke inn vedlikeholdsutgiftene gjennom økte fellesutgifter etter en fordelingsnøkkel basert på tilbyggets BRA.

(4) Dersom tiltaket ikke er omsøkt/godkjent eller dokumentasjon på autorisert utførelse ikke kan fremvises, vil andelseier ha det hele og fulle erstatningsansvar i hht borettslagslovens kap. 5 som følge av tiltaket. Dersom den enkelte andelseier ikke utfører nødvendige vedlikehold av de tilbygg(ene) de har vedlikeholdsansvar for har borettslaget rett til å få dette utført for andelseiers regning.

(5)Andelsnummer 87 har jacuzzi på sin takterrasse. Vedlikeholdsplikten for jacuzzi er andelseiers fulle ansvar, jf. Avtale mellom andelseier og borettslaget av 06.12.22. Ved overdragelse av andelen følger avtalen, slik at nye andelseier overtar samme ansvar.

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. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene er satt sammen av tre hovedgrupper:

1. Forsikring, bygningsmessig vedlikehold, avsetning til bygningsmessig vedlikehold, eiendomsskatt, kommunale avgifter og renovasjon er fordelt forholdsmessig mellom andelseierne etter boligenes BRA.
2. Kaldtvann og avløp, varmtvann og fjernvarme/oppvarming fordeles etter faktisk forbruk.
3. De øvrige utgifter fordeles likt.

Styret fastsetter om nye fremtidige utgifter skal fordeles etter boligenes BRA, eller likt dersom utgiften ikke kan fastsettes etter nytte eller forbruk.

(2) Andelseierne med parkeringsplass i parkeringskjelleren betaler månedlig en sum satt av styret, summen skal dekke vedlikehold og drift av parkeringskjelleren.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(4) Det løper ikke felleskostnader knyttet til andelene i byggetrinn 2 før innflytting. Dette betyr at andelene knyttet til byggetrinn 2 ikke vil betale felleskostnader før innflyttingen i byggetrinn 2 har startet.

(5) Andelsleilighet 87 har jacuzzi på privat takterrasse. Kostnader knyttet til strøm og vannforsyning dekkes av andelseier. For det tilfellet at jacuzzien vil medføre økte felleskostnader, vil styret fastsette et månedlig beløp for innkreving fra andelen.

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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt 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.

(3) Inngå avtale om fastrente eller rente swap og endringer av lånebetingelser.

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Som skriftlig varsel regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- 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.

ORDENSREGLER
FOR
REINSLETTA ALLE BORETTSLAG

SIST ENDRET I STYREMØTE 19.12.2024

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense aktiviteter som kan være til sjenanse for naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, plikter andelseierne å varsle beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Ventilasjonsanlegget må ikke slåes av over lengre perioder, f.eks. ved fravær. Effekten kan gjerne justeres til minimumsnivå.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Det er forbudt å mate fugler. Dette gjelder på borettslagets områder, fra balkonger og vinduer/vindusbrett eller ved å henge opp mat i trærne, samt legge mat på plenene. Det er også forbudt å kaste sigaretter eller annet søppel på uteområdene. Dette tiltrekker seg rotter og mus.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende skadedyr i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagets vedtekter pkt. 4-4, og borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan plasseres i sykkelstativ.

Hundeeiere plikter å fjerne etterlatenskaper etter dyrene, og kaste dette på forsvarlig måte. Det er satt opp to søppelkasser for hundeposer på internveien.

5. Nøkler og lås

Alle dører administreres med elektronisk låsesystem. Fellesdører skal alltid være låst.

Ved behov for ny nøkkel/tag til elektronisk lås må styret kontaktes. Kostnaden ved bestilling av ny nøkkel faktureres andelseier.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen. Andelseier er videre ansvarlig for at dyret ikke etterlater seg ekskrementer på borettslagets område.

Dersom det framsettes berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe er dette å betrakte som mislighold av husordensreglene.

7. Felleslokale og gjesterom

Ved bestilling av felleslokale og gjesterom kontaktes styret via eget nettskjema, evt. via styrets kontakttelefon.

Andelseier plikter å betale gebyr ved leie av felleslokale og gjesterom. Gebyret fastsettes av styret.

Andelseier er ansvarlig for at felleslokale og gjesterom behandles forsvarlig og at bruken av rommene ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne i borettslaget. Leietakere av felleslokale og gjesterom må for øvrig følge borettslagets husordensregler og reglement for utleie (se eget dokument).

8. Andre bestemmelser

- Det er bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkonger, ikke kullgrill. Gass oppbevares fortrinnsvis utendørs, og skal ikke oppbevares i kjeller/ garasjeanlegg.

- Det er ikke lov til å sette opp jacuzzi eller lignende på balkongene tilhørende den enkelte boligseksjonseier eller i fellesarealene. Det er gitt unntak til takterrasse tilknyttet andel 87, dette da denne terrassen er prosjektert til jacuzzi.

- Søppelanleggene er kun ment for privat husholdningsavfall. Avfall må ikke plasseres rundt søppelanlegget eller andre steder i eller utenfor bygget. Hvis du mister din avfallsbrikke(kort) må renovasjonsselskap kontaktes for å bestille ny brikke/kort. Ny brikke/kort vil deretter sendes i posten og faktureres andelseier. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet.

- Borettslaget har felles brannanlegg. Skulle brannalarmen løses ut som følge av uaktsomhet fra andelseier, og dette medfører utrykning fra brannvesenet, faktures andelseier kostnaden for dette. Borettslaget er videre utstyrt med sprinkelanlegg, det bes om at beboerne er aktsomme og unngår å unødvendige berøre sprinkelanlegget.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

* * *

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Reinsletta Allé Borettslag onsdag 08.05.2024 kl. 18:00 - Energihuset.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Bengt Engan
Følgende ble valgt som møteleder: Simen Benonisen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Eva Skaiaa

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

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

1.4 Tellekorps

Vedtak:
Valgt til tellekorps: Arve Østerud og Kåre Gunnar Kolstad

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.6 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 31
Fullmakter: 8
Totalt antall stemmeberettigede: 39

Tilstede fra Nobl: Simen Benonisen, Benedicte Bjørkfors og Hans Kristian Rabben, pluss representant fra Norconsult

Generalforsamlingen samtykket i at Norconsult fikk uttale seg.

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. SAK FRA STYRET - OVERFØRING AV HJEMMEL TIL BODØ KOMMUNE

Den følgende sak omhandler overføring av hjemmelen til det som skal være balløkka og fortau tilhørende Reinsletta Alle borettslag til Bodø kommune. Saksfremlegget er utarbeidet av Reinsletta boligsalg (Nobl).

Bakgrunn for saken
I begynnelsen av et utbyggingsprosjekt må tomten som skal bygges på reguleres i en prosess hvor utbygger får en reguleringsplan som man må forholde seg til ved bygging. Reguleringsplanen er en forutsetning for å kunne bygge. I reguleringsplanen er området balløkka skal bygges på regulert til offentlig friområde (o_F). I forbindelse med reguleringen av tomten som Reinsletta Alle borettslag eier i dag, så ble det tidlig avklart at balløkka som lå på tomten måtte være en del av en videre utvikling hvis det skulle være mulig å få bygge på tomta. I forbindelse med reguleringen fikk man en detaljreguleringsplan for Ragnar Schjølbergs vei nr. 1, 3 og 5. Plan ID: 1308. Denne ble sist revidert 07.12.14. Se vedlegg 1. I reguleringsplanen fremkommer det i § 7 frem de rekkefølgebestemmelsene som må være oppfylt. En rekkefølgebestemmelse er vilkår som må være oppfylt for at de ulike trinnene i utbyggingen kan realiseres. I rekkefølgebestemmelsene tilknyttet dette prosjektet fremkommer det følgende:

«7.5 Balløkka og lekeareal, jf. $ 5 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis rammetillatelse for opparbeiding av byggetiltak på B 1.

7.9 Fortau i Ragnar Schjølbergs vei skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis for siste byggetrinn i planområdet.»

Det vil videre nevnes at spørsmålet om balløkka og plasseringen av denne har vært behandlet hos Statsforvalteren, med det resultat at det skal etableres mellom bygg 2 og 3.

Det vil ytterligere nevnes at utbygger ved to tilfeller har forsøkt å endre vilkåret knytet til etablering av fortau, uten hell, men at vi nå ønsker å oppfylle våre forpliktelser i henhold til rekkefølgebestemmelsene og derfor opparbeide fortauet i henhold til det plangodkjent. Det legges videre ved situasjonsplan for å illustrere det allerede plangodkjente fortauet. Se vedlegg 2 og vedlegg 3.

I byggeprosessen har man ved to tilfeller fått midlertidig dispensasjon til etablering av balløkka, og nå er vilkåret at denne må opparbeides før det gis ferdigattest.

Ved innflytting av andelseierne i byggetrinn I var verken balløkka eller fortauet etablert, det ble derfor 25.02.2022 søkt om midlertidig brukstillatelse og midlertidig dispensasjon knyttet til de rekkefølgekrav som ikke var oppfylt. Søknaden om midlertidig brukstillatelse ble innvilget og det ble gitt midlertidig brukstillatelse frem til 31.12.2024.

Ved innflytting i Reinsletta alle borettslag ble det opprettet et driftsutvalg som skulle representere dere som beboere/andelseiere, på dette tidspunktet satt Reinsletta boligsalg enda med eierskapet og kontrollen over generalforsamlingen. Det er helt vanlig med en slik ordning, hvor utbygger har kontroll frem til alt det praktiske blir ordnet.

Under generalforsamlingen våren 2023 ble det opprettet styre i borettslaget etter valg på generalforsamlingen. På dette tidspunktet hadde man enda ikke fått ferdigattest og blant annet gjensto opparbeidelsen av balløkka og fortauet.

Ved en feil (inkurie) ble hjemmelen til borettslaget overført til dere som andelseiere før balløkka og fortauet var ferdigstilt og arealet overført til kommunen. Det er normal praksis at utbygger sitter på hjemmelen frem til de formelle rammene er ordnet.
Reinsletta boligsalg (Nobl) som utbygger har som følge av dette kommet i en vanskelig situasjon hvor man ikke får oppfylt rekkefølgekravene, og man dermed ikke får ferdigattest. Det at man ikke får ferdigattest kan ikke anses som en fordel for verken andelseierne eller utbygger. Den midlertidige brukstillatelsen foreligger kun fram til 31.12.2024 og etter dette risikerer man at beboerne i Reinsletta Alle borettslag må flytte ut, med mindre man skulle få

en ny dispensasjon. Som utbygger har man grunn til å tro at man ikke vil få en slik dispensasjon, det er derfor svært viktig for alle parter at prosjektet ferdigstilles ved at fortauet og balløkka etableres i henhold til allerede godkjente kommunale planer. Se vedlegg 2 og 4.

Selv om planen alltid har vært at det skulle bygges fortau og balløkke, og arealet deretter overføres til Bodø kommune, ønsker Reinsletta boligsalg (Nobl) å tilby følgende for det tilfellet at generalforsamlingen med et flertall på 2/3 går med på at arbeidet kan settes i gang og hjemmelen til fortauet og balløkka overføres ved ferdigstillelse:

1. Utvidet søppelanlegg i henhold til innsendte skisser fra styret i Reinsletta alle borettslag. Søppelanlegget vil omsøkes og betales. I tilknytning til dette punktet må det tas forbehold om at styrets forslag godkjennes av de nødvendige myndigheter.
2. Hekk mellom fortau og bygg
3. Sikre fokus på lysforurensning fra fortau
4. Gangvei inn mot 5a – utbygger vil få tegnet et forslag på dette

Det bes om at andelseierne i Reinsletta Alle borettslag med dette stemmer for at utbygger kan etablere fortau og balløkka etter allerede godkjente kommunale planer, og at generalforsamlingen aksepterer overføring av hjemmelen knyttet til fortauet og balløkka ved ferdigstillelse av fortauet og balløkka.

Arealet i tilknytning balløkka som skal overføres er området regulert til offentlig friområde (o_F). Se vedlegg 5.

For det tilfellet at generalforsamlingen ikke kan gi et tilstrekkelig flertall på 2/3 til forslag til vedtak i saken, jf. borettslagsloven § 8-9, ser Reinsletta boligsalg (Nobl) ingen annen løsning enn å starte en ekspropriasjonsprosess og det overnevnte tilbudet knyttet til søppelanlegg, hekk, lysforurensning og gangvei til 5 a vil bli trukket. En ekspropriasjon vil da bli satt i gang i løpet av mai 2024. Det vil presiseres at det kun er det foreslåtte forslaget til vedtak som innebærer at Reinsletta boligsalg/Nobl opprettholder sitt tilbud, dette innebærer at fortauet og balløkkka vil bli opparbeidet i henhold til allerede godkjente kommunale planer – samt at hjemmelen til hele området som regulert til offentlig friområde og fortauet blir overført til Bodø kommune. Det vil derfor ikke være mulig å gjøre om på de allerede godkjente kommunale planene eller størrelsen på arealet som skal overføres.

Forslag til vedtak:

Reinsletta Boligsalg (Nobl) kan etablere fortau og balløkka etter allerede godkjente kommunale planer, og generalforsamlingen aksepterer overføring av hjemmelen til det plangodkjente fortauet og balløkka (hele området regulert til offentlig friområde o_F) ved ferdigstillelse av fortau og balløkka.

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

Oddbjørn Paulsen og Anne Røvik fremmet følgende benkeforslag:

Orientering for ekstraordinær generalforsamling i Reinsletta Alle' Borettslag

Det vises til innkalling fra styret av 30.04.2024. Undertegnede vil fremme et alternativ til det forslag til vedtak som i innkallingen er formulert av Nobl. Siden saken, som angitt i saksfremlegget, er komplisert og omfattende, sender vi denne orienteringen ut til andelseierne på forhånd. Dette ikke minst fordi mange av andelseierne er to personer og dermed vil få tid til å diskutere saken frem til et felles standpunkt.

Sammendrag

I saksfremlegget fra Nobl er det for betingelsen "allerede godkjente kommunale planer" ikke fremlagt dokumentasjon at disse er vedtatt i medhold lovverket. Undertegnede tar med sitt etterfølgende forslag sikte på at det folkevalgte Plan- og miljøutvalget blir å ta avgjørelse i hvorvidt det skal anlegges fortau eller fartshumper i Ragnar Schølbergs vei og hvorvidt det skal anlegges stor eller noe mindre ballplass mellom husene. Forslaget innebærer også at

uansett hva Plan- og miljøutvalget vedtar, skal borettslaget avgi grunn slik at vedtaket kan virkeliggjøres uten at en ekspropriasjonsprosess må iverksettes. Saken kan behandles av Plan- og miljøutvalget i utvalgets neste møte 29. mai.

Forhold til plan- og bygningsloven respektiv forvaltningsloven

Forslaget til vedtak formulert av Nobl inneholder to forhold: 1) at Nobl kan etablere fortau og balløkke etter "allerede godkjente kommunale planer", samt 2) aksept av overføring av eiendomsrett av det innregulerte offentlige friområde til Bodø kommune.

Med "allerede godkjente kommunale planer" må det her forstås planer godkjent i samsvar med saksbehandlingsbestemmelsene i medhold av plan- og bygningsloven og forvaltningsloven. Slik saksbehandling har ikke funnet sted. Som nevnt i Nobl sitt saksfremlegg, har Nobl søkt å få endret vilkår i rekkefølgebestemmelsene. Men etter en ganske omfattende kontakt i løpet av sommeren og høsten 2023 mellom teknisk avdeling i Bodø kommune og Nobl har Nobl og teknisk avdeling blitt enige om utførelsen av ballplass og fortau.

I hele denne tiden har borettslaget vært nabo, og etter hvert også grunneier, og følgelig part i saken., men uten å ha vært hørt slik som lovverket krever før vedtak fattes. Det foreligger øyensynlig heller ikke utførte vedtak med angivelse av hvilken instans som med fullmakt har fattet vedtak, og meddelt disse til partene i saken med angivelse av klageadgang. Slike vedtak er lovmessig nødvendig fordi reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser av ikke angir størrelse på ballplass, mens anlegging av fortau betinger dispensasjon fra reguleringsformålet.

For å gjennomføre den nevnte og nødvendige saksbehandlingen fikk borettslaget i slutten av mars måned i år tilsendt nabovarsel vedr. etablering av ballplass og fortau. Naboattalelse ble gitt, men iflg. styret er borettslaget ikke ennå blitt tilsendt vedtak med orientering om klageadgang. I desember 2023 søkte styret i borettslaget om at fortau av trafikksikkerhetsmessige grunner ble erstattet av fartshumper. Etter flere purringer mottok borettslaget i mars svar fra byutviklingsavdelingen i kommunen. I avslaget fra byutviklingsavdeling var det ikke opplyst at avslaget var fattet etter fullmakt, og adgang til klage var heller ikke angitt.

Denne uklare forvaltningspraksis i byutviklingsavdelingen, hvor en bl.a. unnlot å orientere om klageadgang, medførte at undertegnede henvendte seg leder i Plan- og miljøutvalget Tommy Wisth. I epost av 30.04.2024 svarte lederen bl.a. som følger:
" Klagesaker med negativt utfall fra administrasjonen blir også vurdert politisk før de eventuelt blir sendt til statsforvalteren"

Svaret samstemmer med § 28 i forvaltningsloven hvor det står:

"Enkeltvedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken til det forvaltningsorgan (klageinstansen) som er nærmest overordnet det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket (underinstansen). " I vår sak er byutviklingsavdelingen underinstansen, mens Plan- og miljøutvalget er instansen det kan klages til.

For de nevnte "allerede vedtatte kommunale planer" foreligger det følgelig ikke lovgyldige vedtak for disse planene. Lovlige vedtak kan imidlertid fattes ut fra den innhenting av nabovarsel som ble gjennomført i mars måned, da med klageadgang til Plan- og miljøutvalget. For å spare tid foreslår vi imidlertid å sende saken direkte til Plan- og miljøutvalget. Byutviklingsavdelingen vil ha rikelig tid å legge frem saken i utvalgets neste møte 29. mai. Saken kan altså slik være avgjort i løpet av 3 uker.

Videre begrunnelse av forslaget:

Hensikten med vårt forslag til generalforsamlingen er, som en forstår, å sikre at det er et folkevalgt organ, Plan- og miljøutvalget i Bodø kommune, som slik skal fatte vedtak i spørsmålet om stor eller noe mindre ballplasss, respektivt om det skal anlegges fortau i del

av Ragnar Schølbergs vei - eller fartshumper,. Men samtidig, under en slik forutsetning, at det fra borettslaget blir et frivillig salg til kommunen av nødvendig areal for tiltakene.

Prosjektet Reinsletta Alle' ble tatt opp til planlegging for over 10 år siden. Reguleringsplanen fyller 10 år i løpet av inneværende år. Som kjent for de fleste, skjedde planleggingen med protester og etterfølgende krav fra vårt naboskap. Dette var nok medvirkende til at Nobl satset stort på å få et prosjekt som i utforming skulle være positivt for området. Vi får svært mange tilbakemeldinger på at vårt boligprosjekt blir betegnet som et av de beste nyere boligprosjekt i byen. I så måte må vi si at har Nobl lykkes godt.

Men i løpet av de påløpne 10 år har mye skjedd. I det omkringliggende område er det for ballspill etablert flere ballplasser for større barn/ungdommer, her særlig nevnt kunstgressbanen på den -for de større barn - nærliggende Saltvern skole. Videre ble våre bygg utformet med glassfasader helt ned til bakkenivå. Av disse årsaker ønsker vi at ballplassen prioriteres for de mindre barn med størrelse 15 m x 10 m og ikke 25 m x 15 m som foreslått av administrasjonen i kommunen.

Tilsvarende har det i disse år mye skjedd innenfor trafikksikkerhetsforskningen. For 10 år siden var separering av trafikkantgrupper ansett som riktig i alle typer veier. Men de senere års forskning viser at for boligatkomstveier med lav trafikk, som Ragnar Schølbergs vei, vil et fortau øke gjennomsnittlig kjørehastighet med 17 %, noe som vil gi en høyeste kjørefart i en 30 km/t sone opp mot 50 km/t, mens fartshumper vil redusere gjennomsnittlig kjørefart med 24 % og reduserer personskader med hele 40 %.

Det ligger i vårt demokrati at skjønnsaker av denne karakter bør behandles av det folkevalgte organ som kommunen har opprettet for dette, og ikke endelig avgjøres i en del av kommunens administrasjon. De vedtak som Plan- og miljøutvalget fatter, må vi selvsagt rette oss etter.

Forslag til vedtak:

Reinsletta Alle' borettslag ønsker ikke at det skal være nødvendig å gjennomføre en ekspropriasjonsprosess for å realisere rekkefølgebestemmelsene for ferdigstillelse av Nobl sitt byggeprosjekt her. Nedenstående bestemmelser legger opp til at den folkevalgte Plan-og miljøutvalget i Bodø kommune fatter de nødvendige skjønn med endelige vedtak. Uansett hvilke vedtak som Plan- og miljøutvalget fatter, vil Reinsletta Alle' borettslag overføre det nødvendige areal, og ekspropriasjon vil derfor ikke bli nødvendig.

Reinsletta Alle' borettslag ønsker at den ballplassen som er innregulert på det offentlige område mellom bygg 2 og bygg 3 prioriteres for mindre barns ballspill og ikke med en størrelse som gjør plassen velegnet for bruk av større barn/ungdommer. I løpet av de 10 år som har gått etter at planleggingen startet, er det i området etablert flere ballplasser for store barn/ungdommer, her særlig nevnt kunstgressbanen ved Saltvern skole. Det vises her også til at byggene har hele glassfasader ført ned til bakkenivå. En riktig løsning vil ut fra dette være å etablere ballplassen ut fra Norges Fotballforbunds retningslinjer for ballspill for barn opp mot 8 år. Reinsletta Alle' borettslag søker ut fra dette at Plan- og miljøutvalget vedtar at ballplassen skal etableres med størrelse 15 m x 10 m.

Reinsletta Alle' borettslag viser videre til forskning fra Transportøkonomisk Institutt (TØI) som klart dokumenterer at en utbedring av del av Ragnar Schølbergs vei med fartshumper vil være vesentlig bedre for trafikksikkerheten for myke trafikkanter enn bygging av fortau. Forskningen viser at bygging av fortau vil øke gjennomsnittlig kjørefart med 17 %, noe som vil gi en høyeste kjørefart i en 30 km/t sone opp mot 50 km/t, mens fartshumper reduserer kjørefarten med 24 % og reduserer personskader med hele 40 %. Reinsletta Alle' borettslag tilrår derfor Plan- og miljøutvalget å vedta fartshumper i del av Ragnar Schølbergs vei i stedet for fortau.

Reinsletta Alle' borettslag ønsker slik at avgjørelse i spørsmålet om stor eller mindre ballplass, og i valget mellom bygging av fortau eller fartshumper i del av Ragnar Schølbergs vei, blir å foreta av Plan- og miljøutvalget. Generalforsamlingen i Reinsletta Alle' borettslag vedtar ut fra denne forutsetning at Reinsletta Alle' borettslag som grunneier overfører de

areal til Bodø kommune som er nødvendig for å realisere Plan- og miljøutvalgets vedtak i de to sakene.

Anne Rørvik og Oddbjørn Paulsen

Avstemming:

Styrets forslag vedtatt med to stemmer mot.

Anne Røvik og Oddbjørn Paulsens falt.

Vedtak:
Reinsletta Boligsalg (Nobl) kan etablere fortau og balløkka etter allerede godkjente kommunale planer, og generalforsamlingen aksepterer overføring av hjemmelen til det plangodkjente fortauet og balløkka (hele området regulert til offentlig friområde o_F) ved ferdigstillelse av fortau og balløkka.

3. AVSLUTNING

Vedtak:
Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl. 19.00.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Reinsletta Allé Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	13.05.2024
Sekretær	Eva Helene Skaiaa (sign.)	09.05.2024
Protokollvitne	Unni Christensen (sign.)	09.05.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Reinsletta Allé Borettslag onsdag 24.04.2024 kl. 18:00 - Energihuset .

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Bengt Engan (styreleder)
Følgende ble valgt som møteleder: Simen Benonisen, Nobl

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Lisa Falch Nilsen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

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

Eva Skaiaa velges som protokollundertegner

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Følgende ble valgt til tellekorps for møtet: Wigdis Korsvik og Arve Østerud velges til tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.6 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Foretas når eiere ankommer møtelokalet.

Vedtak:
Opptak av møtende: Representanter fra 43 leiligheter
Stemmeberettigede tilstede: 43
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 43

Tilstede fra Nobl: Simen Benonisen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig godkjent

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Styret har lagt ned et betydelig arbeid i året som gikk for å ivareta beboernes interesser, ivareta bygningsmassen og sikre et best mulig bomiljø. Vi regner med at styreverv også videre framover vil kreve stor arbeidsinnsats.

På generalforsamling i mars 2023 ble det fastsatt et samlet styrehonorar for perioden 2023-24 på kr. 150 000. Styret finner det rimelig at honoraret for neste periode økes til kr. 170 000, med følgende begrunnelse:

- En forventet prisstigning kommende år på 4 prosent gjør at midler til honorar må økes med kr 6 000 for å opprettholde den reelle kroneverdien.
- Det samla honoraret for styrearbeid bør gi rom for å tilgodese varamedlemmer med en viss kompensasjon for deltakelse på styremøter.
- Arbeidsmengden i styret (og før det i «Driftsutvalget») har erfaringsmessig vært såpass stor at for å sikre framtidig rekruttering til styret er det rimelig at honoraret økes noe.

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 170 000,-

Avstemming: med akklamasjon

Vedtak kr.: 170 000,-
Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2024/2025

5. VALG AV TILLITSVALGTE - VEDLEGG VALGKOMITEENS INNSTILLING

5.1 Valg av styremedlem

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Rune Eriksen, for 2 år

5.2 Valg av varamedlem

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Lill Hege Myllymæki, for 1 år

5.3 Valg av varamedlem

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Rigmor Torbergsen, for 1 år

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

Styreleder: Bengt Engan valgt i 2023, 2 år.

Styremedlem: Jan-Arne Ludvigsen valgt i 2023, 2 år.

Styremedlem: Rune Eriksen, 2 år

Varamedlem: Lill Hege Myllymæki, 1 år

Varamedlem: Rigmor Torbergsen, 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Avstemming: vedtatt med akklamasjon

Vedtak: Arve Østerud og Wigdis Korsvik som valgkomite for perioden 2024/2025.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Orienteringssak - Betale kaldtvann (vann og avløp) etter faktisk forbruk

Borettslaget betaler Bodø kommune et kvartalsvis akonto-beløp for vårt samla forbruk av vann til kald- og varmtvann, samt avløp. Det faktiske forbruket blir så avlest av kommunen i slutten av desember hvert år, og ut fra avregning får borettslaget enten et tilleggsbeløp å betale, eller vi får kredittert et beløp på neste kommunale faktura. Internt i borettslaget betaler hver andelseier i dag for vann og avløp etter fordelingsnøkkel ut fra leilighetens størrelse.

En beboer har reagert på dette, og mener kostnader for vann bør bestemmes ut fra faktisk forbruk, ikke fordelingsnøkkel ut fra størrelsen på leilighetene. Styret er enig i dette, og støtter at vi ut fra et rettferdighetshensyn går over til ei ordning med å betale for faktisk forbruk av vann. Et annet argument for forbruksbasert betaling kan være at vi dermed også ikke bruker mer vann enn strengt tatt nødvendig.

I Lov om burettslag (§ 5-19) framgår det at dersom nytte eller forbruk kan måles, kan en beboer kreve dette. Det er denne bestemmelsen som blir anvendt her. Det såkalte likhetsprinsippet i loven slår samtidig fast at felleskostnader skal fordeles på samme måte for alle i borettslaget. Dermed må betaling for vann ut fra forbruk gjelde for alle i borettslaget. For at det skal være samsvar mellom ny praksis og vedtektene foreslår styret derfor at vedtekten som gjelder felleskostnader (nr. 7-1 (1)) blir endret. I likhet med betaling for energi (til oppvarming og varmtvann) ønsker styret videre at vi betaler et månedlig akonto-beløp for alt vann (og dermed avløp), som så blir avregna mot faktisk forbruk mot slutten av året. Dersom endringen vedtas blir ordningen satt i verk så snart dette er praktisk mulig.

Borettslaget betaler også en fast abonnementsavgift pr. boenhet (leilighet) for selve tilknytningen til den kommunale vannledningen. Denne utgiften blir nå fordelt på andelseiere ut fra fordelingsnøkkel, altså leilighetenes størrelse. Beboer har fremmet et

forslag om at denne avgiften skal fordeles likt, i hht. kommunens tariff. Dette krever også endring av borettslagets vedtekt 7-1 (1), og fremmes derfor som beslutningssak på generalforsamlingen. Styret gjør samtidig oppmerksom på at i hht. Lov om burettslag § 5-19 (2) krever slik endring av betalingsnøkkel samtykke fra samtlige andelseiere i etterkant av eventuelt vedtak, for å være gyldig.

Vedtak:
Saken ble tatt til orientering.

6.2 Sak fra styret - Vedtektsendring av pkt. 7-1 (1) Felleskostnader - vann og avløp etter forbruk

I tråd med sak 6.1 orientering om målingsbasert forbruk kaldtvann må vedtektene endres slik at borettslagets praksis gjenspeiles i våre vedtekter. Siden andelseiere har rett til å bli belastet for forbruk kaldtvann etter faktisk forbruk, vil praksis for hvordan kostnaden (vann og avløp) håndteres i borettslaget bli endret. Denne vedtektsendringen er derfor en formalitet å regne, slik at vedtektene samsvarer med hvordan felleskostnadene håndteres i borettslaget.

Styret fremmer derfor sak om endring av vedtektenes punkt 7-1 (1), hvor endringen går ut på å flytte kommunale avgifter (vann og avløp) fra dagens praksis med å fordele kostnaden etter BRA, til at den delen av kommunale avgifter som gjelder målingsbasert kaldtvann fordeles etter faktisk forbruk.

Dagens ordlyd:

«7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadsbrøken er satt sammen av to hovedgrupper: Forsikring, bygningsmessig vedlikehold, avsetning til bygningsmessig vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon er fordelt forholdsmessig mellom andelseierne etter boligenes BRA. De øvrige utgifter er fordelt likt.

Styret fastsetter om nye fremtidige utgifter skal fordeles etter boligenes BRA, eller likt dersom utgiften ikke kan fastsettes etter nytte eller forbruk.»

Forslag til ny ordlyd:

«7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene er satt sammen av tre hovedgrupper:

1. Forsikring, bygningsmessig vedlikehold, avsetning til bygningsmessig vedlikehold, eiendomsskatt. kommunale avgifter og renovasjon er fordelt forholdsmessig mellom andelseierne etter boligenes BRA.
2. Kaldtvann og avløp, varmtvann og fjernvarme/oppvarming fordeles etter faktisk forbruk.
3. De øvrige utgifter fordeles likt.

Styret fastsetter om nye fremtidige utgifter skal fordeles etter boligenes BRA, eller likt dersom utgiften ikke kan fastsettes etter nytte eller forbruk.»

Vedtak krever til slutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. brl § 7-11.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar vedtektsendring av pkt. 7-1 (1) slik at ordlyden blir som nedfelt i saksbeskrivelsen under forslag til ny ordlyd.

Enstemmig vedtatt.

6.3 Sak fra eier - Vedtektsendring av pkt. 7-1 (1) Felleskostnader-abonnementsavgift kommunale avgifter

Jeg viser til mitt forslag og begrunnelse for forslag om endring av vedtektenes punkt 7-1 mht kommunale avgifter - vann og avløp og senere kommunikasjon med styret.

Avgiftene fordeles i dag mellom andelseierne på bakgrunn av BRA. Avgiften er imidlertid basert på betaling etter forbruk, men hvor utsteder har funnet det formålstjenlig og mest rettferdig å belaste en del av avgiften med en fast andel per boenhet (abonnementsavgift) og resterende del som målt forbruk (forbruksavgift).

Forslaget om fordeling etter prinsippet "målt forbruk" innbefatter at den faste delen fordeles likt mellom boenhetene i tråd med kommunens forskrifter og fakturering. Avgiften er altså direkte knyttet til den enkelte boenhet og belastes i tråd med dette.

Andelseier fremmer forslag om vedtektsendring av pkt. 7-1 (1) om felleskostnader hvor det foreslås å flytte den delen av kommunale avgifter som gjelder abonnementsavgift/gebyrer som i dag fordeles på felleskostnadene etter BRA til å være lik fordeling. Det foreslås derfor en vedtektsendring hvor ordet kommunale avgifter fjernes fra andre avsnitt i dagens vedtekter pkt. 7-1 (1). Hvis sak 6.2 om vedtektsendring blir vedtatt gjelder endringen i denne saken (sak 6.3) å fjerne ordet kommunale avgifter under underpunkt 1 i ny vedtatt ordlyd av vedtektenes pkt. 7-1 (1).

Å flytte kostnader fra å være fordelt etter BRA til å være likt fordelt anses som en endring av borettslagets fordelingsnøkkel. Dette medfører at borettslaget må, i tillegg til generalforsamlingsvedtak med to tredjedels flertall, ha skriftlig aksept fra alle andelseiere i borettslaget for at endringen skal tre i kraft.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar vedtektsendring av pkt. 7-1 (1) hvor ordet "kommunale avgifter" fjernes fra avsnitt om felleskostnader fordelt etter BRA. Ved å fjerne ordet "kommunale avgifter" fra avsnitt om BRA vedtar man at kostnaden skal fordeles likt på alle andelene.

Vedtak på generalforsamlingen avhenger av skriftlig aksept fra alle andelseiere i borettslaget. Oppnås ikke skriftlig aksept fra alle andelseiere i borettslaget vil vedtaket være ugyldig og saken anses som ikke vedtatt.

Vedtak:
Forslagsstiller trakk saken under generalforsamlingen, og saken ble ikke behandlet i generalforsamlingen 2024.

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 18:55

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Reinsletta Allé Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	26.04.2024
Sekretær	Lisa Falch Nilsen (sign.)	26.04.2024
Protokollvitne	Eva Helene Skaiaa (sign.)	26.04.2024

1119-100 Best 1
NORDLAND FYLKE
10.11.55

V e d t e k t e r

til

reguleringsplan for Kjøvik i Bodin.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte område deles i to grupper:

A. Industribebyggelse
B. Annen bebyggelse.

§ 3.

A. Industribebyggelse.

Det areal som utlegges til småindustri er på planen vist med grå farge med skråskravur. Innenfor dette område kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parcellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 4.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

Bebyggelsen kan være av tre eller betong. Hvor bebyggelsen tillates oppført i tre, må dette skje innenfor rammen av bygningslovens §§ 114, 115 og 123.

§ 6.

I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg.

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra denne bestemmelse etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 7.

Takvinkelen skal være 30°. Hvor det anses nødvendig og ikke kan forstyrre helhetsinntrykket, kan bygningsrådet tillate 5° mer eller mindre, om alle i blokken blir enige om en annen vinkel.

§ 8.

B. Annen bebyggelse.

Bygningene skal plaseres i forhold til veger, plasser og nabogrenser som vist på planen. Oppføres her murbygninger må disse følge samme bestemmelser som gjelder for trebebyggelse.

§ 9.

Bygningsrådet kan tillate at det over to naboeiendommer oppføres et dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, eller to enkelthus sammenbygget, uten brannmur, når eiendommenes samlede bebygde areal ikke overskrider 250 m2.

§ 1o.

Bygningene skal oppføres i den etasjehøyde som er angitt på planen. Bygningsrådet kan i enkelte tilfeller avvike herfra hvis det er særlige grunner som taler for det, og hvis det ikke vil bli skjemmende for strøket.

Uthus eller garasje skal oppføres i 1 etasje.

Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 meter, regnet fra grunnens planerte nivå, og mønehøyden ikke over 9 meter. Ved kupert terreng avgjør bygningsrådet hvorfra høyden skal regnes. Bygningene skal ha sadeltak med en takvinkel på 35° ± 2°.

§ 11.

1. Våningshusets størrelse kan være inntil 15 - 2o% av tomtens nettoareal, dog må ingen tomt bebygges med mer enn 1/4 av arealet.
2. Unntak kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter. Likeså kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når dei skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig.

§ 12.

Der hvor det ikke på planen er inntegnet uthus og/eller garasje skal byggeanmeldelse for våningshus ledsages av situasjonsplan som viser hvordan disse bygninger tenkes plasert på tomten selv om sådanne bygninger ikke aktes oppført i første omgang. Denne plasering skal være bindende hvis uthus/garasje senere blir oppført.

§ 13.

Butikk, lager, mindre verksteder m.v. kan innrettes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende.

§ 14.

Fellesbestemmelser.

Forhager, mellomrom mellom frittstående bygninger, gårdsrom o.s.v. må gis en tiltalende utforming og behandling.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.

§ 15.

Ingen tomt må bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles. Bygningsrådet kan tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelse og plan forøvrig.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider.

§ 16.

Takoppbygg, innenfor rammen av bygningsloven, tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke.

Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker tillates ikke.

§ 17.

Mot regulert veg oppsettes gjerde i ikke over 1 meters høyde. Sammenhengende gjerde utføres av ensartet konstruksjon. Gjerde må godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot veg gjøres lavere eller sløyfes, når dette gjennomføres for hele kvartallengden. Settes det opp gjerde i nabogrensen, må dette ikke være høyere enn gjerde mot veg. Bygningsrådet kan unnta fra disse bestemmelser hvor beliggenheten gjør annet gjerde brukbart eller ønskelig.

Farge på hus og gjerde bør harmonere best mulig i hele kvartalet. Bygningsrådet kan gripe inn hvis det finner det nødvendig.

§ 18.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.

§ 19.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 2o.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR RAGNAR SCHJØLBERGS VEI NR. 1, 3 OG 5
PLAN ID 1308
Sist revidert 07.12.14

Dato for siste behandling i PNM komiteen den

Vedtatt av bystyret i møte den

Under K. Sak nr.

formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

§1 GENERELT

1.1 Hensikt med planen
Hensikt med planen er å legge til rette for boligbygging innenfor planområdet. Illustrasjonsplanen/situasjonsskisse datert 05.08.2014 viser utnyttelse og omfang i tråd med de rammer som gis av denne planen.

1.2 Planavgrensning
Det regulerte området er vist på plankart datert 05. 08.2014 med plan ID 1308, i skala 1:1000 (A3 format). Det er utarbeidet plankart for to vertikalnivåer, på bakkenivå og under bakkenivå.

1.3 Planområdets arealformål
Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 12-5 og 12-6:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse
- Grønnstruktur
  - Friområde
    - Balløkke
    - Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Vei
  - Kjørevei
  - Annen veggrunn - teknisk anlegg
  - Annen veggrunn - grøntareal
- Hensynssone
  - Frisikt (H140_1 – H140_4)

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Krav til søknad om tillatelse til tiltak
Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for det enkelte byggetrinn. Planen skal vise opparbeiding av området som omsøkes med atkomst, parkering, terrengbehandling med eksisterende og planlagt terreng, belegg, murer og gjerder over 0,7 m, belysning, utstyr for avfallshåndtering, beplantning, snølagring, lekeplass, o.a.

2.2 Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

2.3 Energi
Bygninger skal tilfredsstille krav til energieffektivitet og -forsyning som fastsatt i de til enhver gjeldende teknisk forskrift.

I planområdet er det tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår.

Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

2.4 Universell utforming
Bygninger og uteområder skal utformes etter prinsippet om universell utforming i tråd med teknisk forskrift.

2.5 Parkering
Følgende krav gjelder:

	BIL	SYKKEL
Boligparkering, areal ≤ 50 m^2 BRA	0,8 stk pr. boenhet	2 stk pr. boenhet
Boligparkering, areal >50 m^2 BRA	1,2 stk pr. boenhet	2 stk pr. boenhet

Boligparkering, areal ≤ 25 m² BRA/hybler	0,3 stk pr. boenhet	1 stk pr. boenhet

70 % av parkeringsplassene skal legges i parkeringsanlegg eller under bygg/bakken.

Av samlet antall parkeringsplasser skal minst 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedinngang.

Kravet til parkering skal ellers være i henhold til de enhver tid gjeldene parkeringsbestemmelser for Bodø kommune.

2.6 Leke- og uteoppholdsareal
Boenheter under 50 m² skal samlet ha et uteareal på minimum 15 m² pr boenhet. Boenheter over 50 m² skal ha et uteoppholdsareal på minimum 20 m² pr boenhet. Av disse skal minimum 3 m² være privat, med minimum dybde 1,5 m (balkong/altan/terrasse).

I bygg med 5 eller flere enheter større enn 50 m² BRA skal minimum 10 m² av 20 m² være fellesareal. I tillegg skal det etableres felles lekeplass med 10 m² pr boenhet etter følgende tabell:

Inntil 5 boenheter	Min. 50 m²
5 – 15 boenheter	Min. 150 m²
15 – 30 boenheter	Min. 300 m²
Over 30 boenheter	Min. 500 m²

Lekearealer skal avskjermes mot trafikk.

2.7 Vegetasjon og beplantning
Trerekke langs Reinslettveien, Ragnar Schjølbergs vei og Gjerdåsveien skal i størst mulig grad søkes bevart eller eventuelt reetableres.

2.8 Arkitektur og estetikk
Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Det skal etableres et mest mulig harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk. Dette med tanke på materialbruk, takform og detaljering.

2.9 Avfall
Det skal avsettes nødvendig areal for håndtering av husholdningsavfall under terrengnivå.

2.10 Kabelanlegg
Det må tas hensyn til kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging etc. må avklares med kabeleier.

2.11 Kulturminner
Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturminneavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse
Innenfor områdene B1 og B2 kan det etableres boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og intern atkomstvei.

Ny bebyggelse skal ha flatt tak.

Følgende maks prosent bebygd areal og byggehøyder samt bygningstype tillates:

Område	% BYA	Gesimshøyder (m over terrenget)	Bygningstype
B1	55 %	Bygning mot Reinslettveien (nordlig del) kan oppføres med maks byggehøyde på **13,5 m** Bygning i den sørlige delen kan oppføres med maks byggehøyde på: **- 10,5 m** (gjelder den delen av bygningen som grenser mot Ragnar Schjølbergs vei og gjelder minst 25 m fra veiens senterlinje) **- 13,5 m** (gjelder østlig del av bygningen)	Svalgangsløsninger eller trapperomskjerne
B2	50 %	Nordlig bygning kan oppføres med maks byggehøyde på **10,5 m** Bygning mot Gjerdåsveien kan oppføres med maks byggehøyde på **- 10,5 m** (gjelder østlig og vestlig del) **- 13,5 m** (gjelder midterste del)	Trapperomskjerne

Åpne nedkjøringsramper og felles avfallsanlegg regnes ikke med i bebygd areal.

Heissjakter, trapperom, tekniske rom, etc. 2 meter over de oppgitte byggehøyder tillates og skal ha god tilpasning og kvalitet i form og materialbruk.

Byggegrensen er satt 7,5 m fra senterlinje vei i forhold til Reinslettveien, Ragnar Schjølbergs vei og Gjerdåsveien. Der byggegrense ikke er vist, sammenfaller denne med formålsgrense.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4. 1 Vei (V)
Området skal benyttes til offentlig veier.

Det skal fra planområdet etableres fotgjengerfelt som krysser Reinslettveien. Endelig plassering vurderes og ses i sammenheng med arbeidet med opprusting av Reinslettveien samt det overordnete vei- og kryssystemet i området.

4. 2 Kjørevei (KV)
Veien er en felles atkomst til B1, B2, garasjeanlegget og felles parkeringsplasser.

4. 3 Annen veggrunn - teknisk anlegg (AVT1 – AVT3)
Arealet kan benyttes til grøfter, skjæringer o.l.

4. 4 Annen veggrunn – Grøntareal (VG1 og VG2)
Trerekke langs Reinslettveien skal i størst mulig grad søkes bevart. Områdene skal gis en tilfredsstillende estetisk behandling.

Det kan legges til rette for sti/tråkk langs Reinslettveien.

4.5 Parkering/parkeringsanlegg
Felles parkering FP og parkeringsanlegg PH er felles for boliger i B1 og B2.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

Friområde
I området skal det legges til rette for balløkke. Det kan også legges til rette for lekeplass for yngre barn.

Området skal være allment tilgjengelig og ha egen atkomst fra Ragnar Schjølbergs vei.

§ 6 HENSYNSSONE – FRISIKT (H140_1 – H140_4)
I frisiktsonene skal det være frisikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende terreng.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Akseptabel skolekapasitet skal dokumenteres før det gis rammetillatelse.
7.2 Før igangsettingstillatelse kan gis må nødvendige kommunalteknisk planer være godkjent av Byteknikk.

7.3 Teknisk infrastruktur (VA, atkomstvei, parkering osv.) og leke- og uteoppholdsareal/uteområder innenfor reguleringsformål bolig, relatert til omsøkt byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til tillatelsen før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig.

7.4 Fotgjengerfeltet skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig i forbindelse med første byggetrinn.

7.5 Balløkka og lekeareal, jf. § 5 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis rammetillatelse for opparbeiding av byggetiltak på B1.

7.6 Fra det tidspunktet det er mulig å kjøre gjennom den interne veien skal det iverksettes tiltak (skilting, bom eller lignende) som skal hindre gjennomkjøring.

7.7 Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy. Støygrenser og varslingsplikt som fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gjøres gjeldende.

7.8 Det skal iverksettes nødvendige trafikksikkerhetstiltak for å sikre skoleveiene i anleggsperioden.
7.9 Fortau i Ragnar Schjølbergs vei skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis for siste byggetrinn i planområdet.

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	312	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ragnar Schjølbergs vei 3C, 8010 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 350 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende **Områdenavn** BG
	Delareal 246 m^2 **KPHensynsonenavn** H730 **KPBåndlegging** Båndlegging etter lov om kulturminner
	Delareal 7 064 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1308 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1308)
Navn	Ragnar Schølbergsvei 1-3-5
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/8660/1308_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 954 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 3 030 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 63 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** o_AVT1
	Delareal 1 350 m^2 **Formål** Friområde **Feltnavn** o_F
	Delareal 15 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** o_V1

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1308 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1308)
Navn	Ragnar Schølbergsvei 1-3-5
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/8660/1308_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 976 m^2 **Formål** Parkeringshus/-anlegg **Feltnavn** PH

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1119_100 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1119_100)
Navn	Ragnar Schølbergs vei./Leiteveien Felt B3
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/1233/1119_100_Best_3.pdf

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	Ragnar Schjølbergs vei 3C	H0303	31/312	36	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

[redacted]

Vegadresse: Ragnar Schjølbergs vei 3 C Adressetilleggsnavn:

Poststed	8010 BODØ	Kirkesogn	10010301 Rønvik
Grunnkrets	506 Reinsletta	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	9 Saltvern		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
5	300818964		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	04.03.2022

5: Bygning 300818964: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Midlertidig brukstillatelse 04.03.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2707
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2707
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	2932
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	2932
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	945
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	31

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.10.2018	10.08.2020
Igangsettingstillatelse	05.08.2020	25.08.2020
Endre bygningsdata	01.12.2020	01.12.2020
Endre bygningsdata	05.12.2020	05.12.2020
Endre bygningsdata	05.12.2020	05.12.2020
Endre bygningsdata	06.01.2021	06.01.2021
Endre bygningsdata	18.06.2021	18.06.2021
Endre bygningsdata	16.12.2021	16.12.2021

Endre bygningsdata	16.12.2021	16.12.2021
Midlertidig brukstillatelse	04.03.2022	27.10.2022
Endre bygningsdata	15.11.2022	15.11.2022

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	5	426	0	426	465	0	465
H03	9	761	0	761	823	0	823
H02	9	761	0	761	823	0	823
H01	8	759	0	759	821	0	821

Borettslag

Navn	REINSLETTA ALLÈ BORETTSLAG	Org.nr	927624885
Adresse	Ragnar Schjølbergs vei 3D, 8010 BODØ	Ant. andeler	9

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	31/312	8414.4	

Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 31/312
Adresse: Ragnar Schjølbergs vei 3C
Dato: 18.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

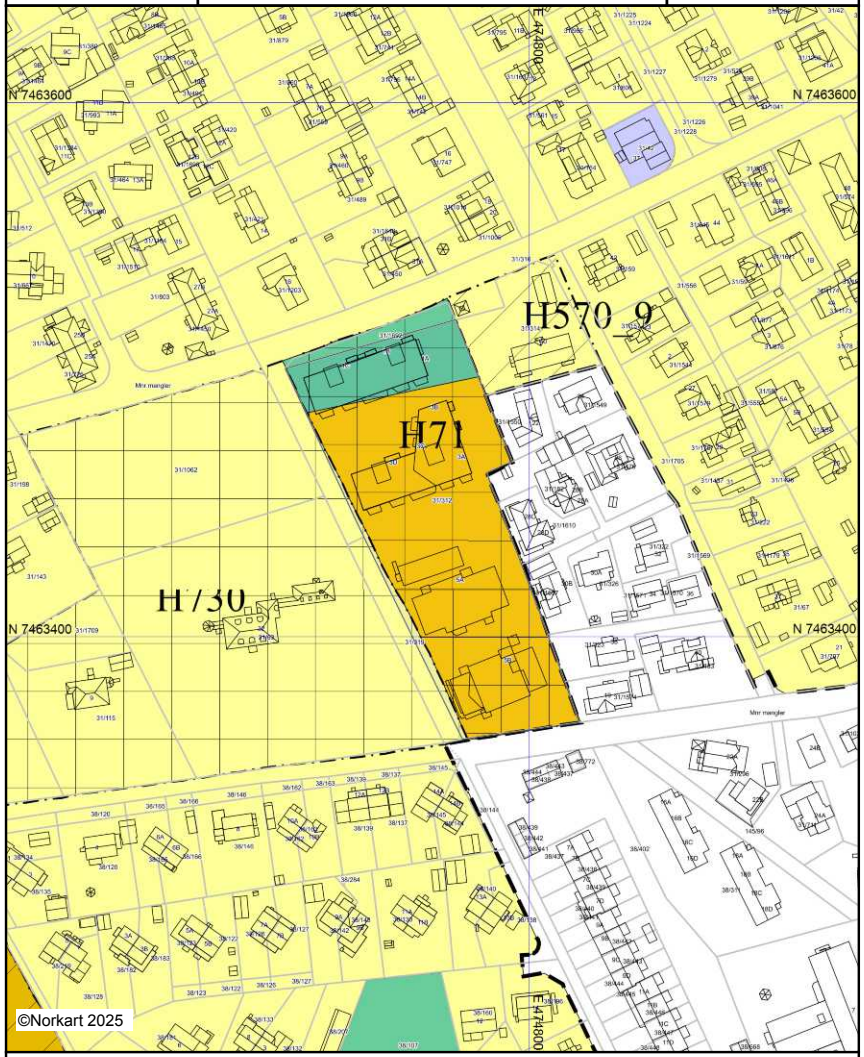
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/312
Adresse: Ragnar Schjølbergs vei 3C
Dato: 18.02.2025
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.

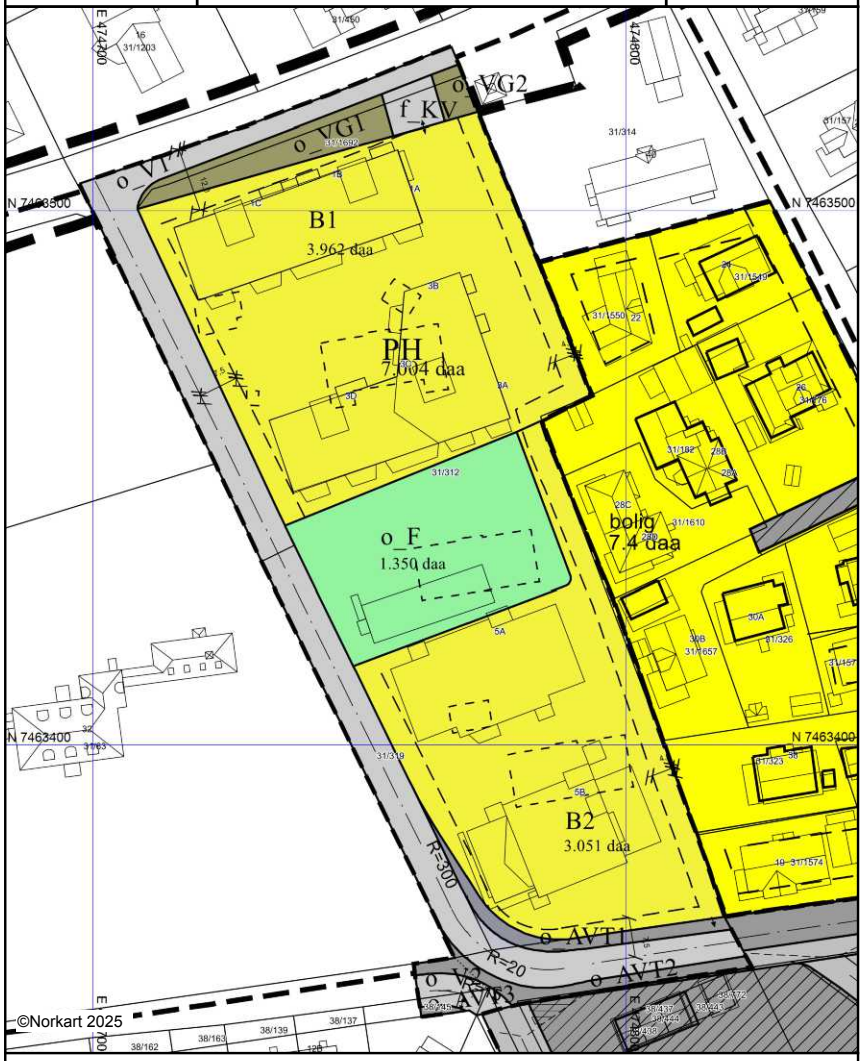
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/312
Adresse: Ragnar Schjølbergs vei 3C
Dato: 18.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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

RAGNAR SCHJØLBERGS VEI 3C

Nabolaget Reinparken/Vilandhaugen - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Solvoll	Linje 3, 4, 4 N, 400	6 min / 0.4 km
Bodø stasjon	Linje F7, R75	17 min / 1.3 km
Bodø lufthavn		9 min

SKOLER

Saltvern skole (1-10 kl.)	722 elever, 46 klasser	11 min / 0.8 km
Østbyen skole (1-7 kl.)	263 elever, 16 klasser	14 min / 1 km
Rønvik skole (1-10 kl.)	440 elever, 26 klasser	21 min / 1.5 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	291 elever, 22 klasser	22 min / 1.6 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	95 elever, 6 klasser	7 min / 2.9 km
Bodø videregående skole	1316 elever, 73 klasser	25 min / 1.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø		7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bodø Sykehus - Nordlandssykehuse...	15 min
SHELL STORMYRA	14 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

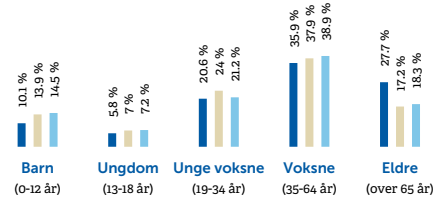
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Reinparken/Vilandhaugen	1 090	604
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Jentoftsletta barnehage (1-5 år)	42 barn	5 min / 0.4 km
Bjerkenga miljøbarnehage (1-5 år)	40 barn	9 min / 0.7 km
Saltvern barnehage (1-5 år)	47 barn	10 min / 0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Reinslettveien	Søndagsåpent	5 min / 0.4 km
Rema 1000 Stormyra	Søndagsåpent	9 min / 0.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

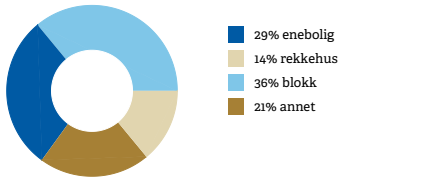
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Jentoftsletta balløkke	Ballspill	4 min / 0.3 km
Saltvern barne- og ungdomsskole	Aktivitetshall, fotball	11 min / 0.8 km
Feel24 Stormyra Panorama (2024)		18 min
Feel24 Bodø Sentrum		18 min

BOLIGMASSE

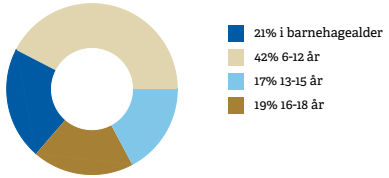


> «Bra for barnefamilier»
>
> Sitat fra en lokalkjent

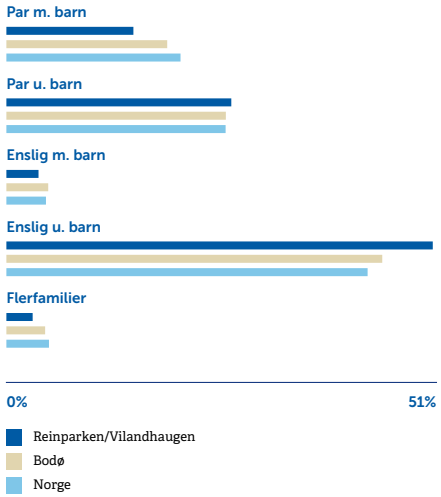
VARER/TJENESTER

City Nord	20 min
Sykehusapoteket i Bodø	16 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



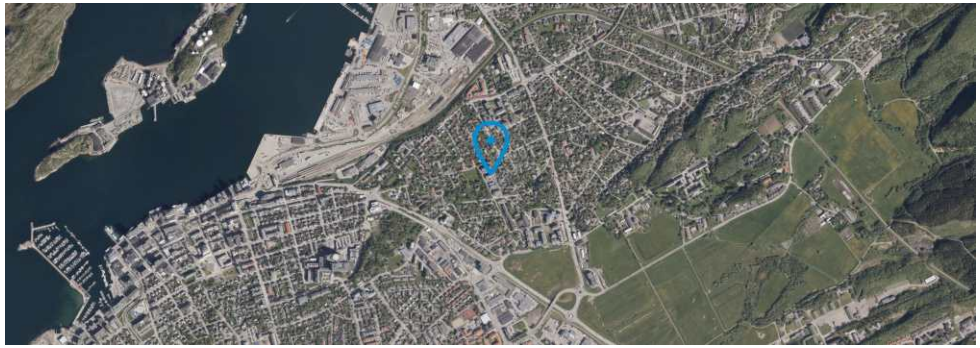
FAMILIESAMMENSETNING

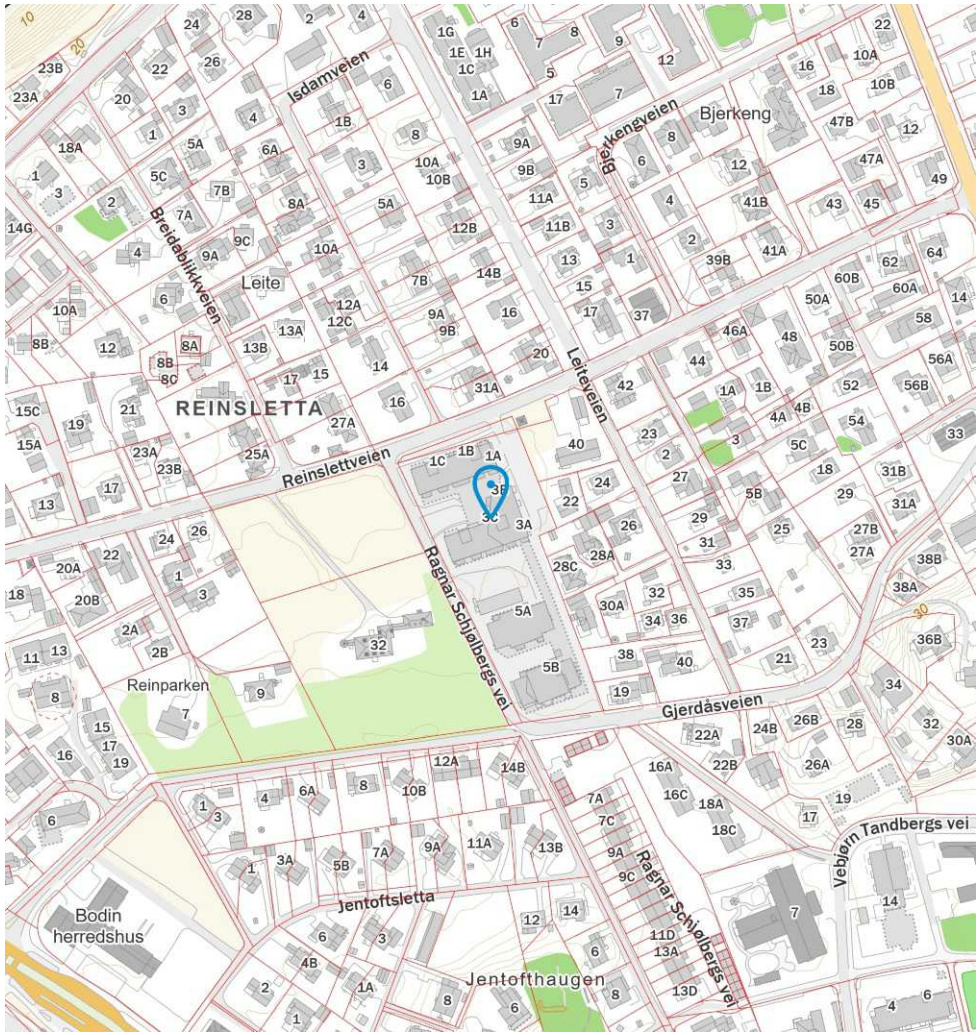


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Reinsletta Allé Borettslag

Onsdag 08.05.24, kl. 18:00. Sted: Energihuset

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 Tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.6 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. SAK FRA STYRET - OVERFØRING AV HJEMMEL TIL BODØ KOMMUNE

Den følgende sak omhandler overføring av hjemmelen til det som skal være balløkka og fortau tilhørende Reinsletta Alle borettslag til Bodø kommune. Saksfremlegget er utarbeidet av Reinsletta boligsalg (Nobl).

Bakgrunn for saken
I begynnelsen av et utbyggingsprosjekt må tomten som skal bygges på reguleres i en prosess hvor utbygger får en reguleringsplan som man må forholde seg til ved bygging. Reguleringsplanen er en forutsetning for å kunne bygge. I reguleringsplanen er området balløkka skal bygges på regulert til offentlig friområde (o_F). I forbindelse med reguleringen av tomten som Reinsletta Alle borettslag eier i dag, så ble det tidlig avklart at balløkka som lå på tomten måtte være en del av en videre utvikling hvis det skulle være mulig å få bygge på tomta. I forbindelse med reguleringen fikk man en detaljreguleringsplan for Ragnar Schjølbergs vei nr. 1, 3 og 5. Plan ID: 1308. Denne ble sist revidert 07.12.14. Se vedlegg 1. I reguleringsplanen fremkommer det i § 7 frem de rekkefølgebestemmelsene som må være oppfylt. En rekkefølgebestemmelse er vilkår som må være oppfylt for at de ulike trinnene i utbyggingen kan realiseres. I rekkefølgebestemmelsene tilknyttet dette prosjektet fremkommer det følgende:

«7.5 Balløkka og lekeareal, jf. $ 5 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis rammetillatelse for opparbeiding av byggetiltak på B 1.

7.9 Fortau i Ragnar Schjølbergs vei skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis for siste byggetrinn i planområdet.»

Det vil videre nevnes at spørsmålet om balløkka og plasseringen av denne har vært behandlet hos Statsforvalteren, med det resultat at det skal etableres mellom bygg 2 og 3.

Det vil ytterligere nevnes at utbygger ved to tilfeller har forsøkt å endre vilkåret knytet til etablering av fortau, uten hell, men at vi nå ønsker å oppfylle våre forpliktelser i henhold

til rekkefølgebestemmelsene og derfor opparbeide fortauet i henhold til det plangodkjent. Det legges videre ved situasjonsplan for å illustrere det allerede plangodkjente fortauet. Se vedlegg 2 og vedlegg 3.

I byggeprosessen har man ved to tilfeller fått midlertidig dispensasjon til etablering av balløkka, og nå er vilkåret at denne må opparbeides før det gis ferdigattest.

Ved innflytting av andelseierne i byggetrinn I var verken balløkka eller fortauet etablert, det ble derfor 25.02.2022 søkt om midlertidig brukstillatelse og midlertidig dispensasjon knyttet til de rekkefølgekrav som ikke var oppfylt. Søknaden om midlertidig brukstillatelse ble innvilget og det ble gitt midlertidig brukstillatelse frem til 31.12.2024.

Ved innflytting i Reinsletta alle borettslag ble det opprettet et driftsutvalg som skulle representere dere som beboere/andelseiere, på dette tidspunktet satt Reinsletta boligsalg enda med eierskapet og kontrollen over generalforsamlingen. Det er helt vanlig med en slik ordning, hvor utbygger har kontroll frem til alt det praktiske blir ordnet.

Under generalforsamlingen våren 2023 ble det opprettet styre i borettslaget etter valg på generalforsamlingen. På dette tidspunktet hadde man enda ikke fått ferdigattest og blant annet gjensto opparbeidelsen av balløkka og fortauet.

Ved en feil (inkurie) ble hjemmelen til borettslaget overført til dere som andelseiere før balløkka og fortauet var ferdigstilt og arealet overført til kommunen. Det er normal praksis at utbygger sitter på hjemmelen frem til de formelle rammene er ordnet. Reinsletta boligsalg (Nobl) som utbygger har som følge av dette kommet i en vanskelig situasjon hvor man ikke får oppfylt rekkefølgekravene, og man dermed ikke får ferdigattest. Det at man ikke får ferdigattest kan ikke anses som en fordel for verken andelseierne eller utbygger. Den midlertidige brukstillatelsen foreligger kun fram til 31.12.2024 og etter dette risikerer man at beboerne i Reinsletta Alle borettslag må flytte ut, med mindre man skulle få en ny dispensasjon. Som utbygger har man grunn til å tro at man ikke vil få en slik dispensasjon, det er derfor svært viktig for alle parter at prosjektet ferdigstilles ved at fortauet og balløkka etableres i henhold til allerede godkjente kommunale planer. Se vedlegg 2 og 4.

Selv om planen alltid har vært at det skulle bygges fortau og balløkke, og arealet deretter overføres til Bodø kommune, ønsker Reinsletta boligsalg (Nobl) å tilby følgende for det tilfellet at generalforsamlingen med et flertall på 2/3 går med på at arbeidet kan settes i gang og hjemmelen til fortauet og balløkka overføres ved ferdigstillelse:

1. Utvidet søppelanlegg i henhold til innsendte skisser fra styret i Reinsletta alle borettslag. Søppelanlegget vil omsøkes og betales. I tilknytning til dette punktet må det tas forbehold om at styrets forslag godkjennes av de nødvendige myndigheter.
2. Hekk mellom fortau og bygg
3. Sikre fokus på lysforurensning fra fortau
4. Gangvei inn mot 5a – utbygger vil få tegnet et forslag på dette

Det bes om at andelseierne i Reinsletta Alle borettslag med dette stemmer for at utbygger kan etablere fortau og balløkka etter allerede godkjente kommunale planer, og at generalforsamlingen aksepterer overføring av hjemmelen knyttet til fortauet og balløkka ved ferdigstillelse av fortauet og balløkka.

Arealet i tilknytning balløkka som skal overføres er området regulert til offentlig friområde (o_F). Se vedlegg 5.

For det tilfellet at generalforsamlingen ikke kan gi et tilstrekkelig flertall på 2/3 til forslag til vedtak i saken, jf. borettslagsloven § 8-9, ser Reinsletta boligsalg (Nobl) ingen annen løsning enn å starte en ekspropriasjonsprosess og det overnevnte tilbudet knyttet til søppelanlegg, hekk, lysforurensning og gangvei til 5 a vil bli trukket. En ekspropriasjon vil da bli satt i gang i løpet av mai 2024. Det vil presiseres at det kun er det foreslåtte forslaget til vedtak som innebærer at Reinsletta boligsalg/Nobl opprettholder sitt tilbud, dette innebærer at fortauet og balløkkka vil bli opparbeidet i henhold til allerede

godkjente kommunale planer – samt at hjemmelen til hele området som regulert til offentlig friområde og fortauet blir overført til Bodø kommune. Det vil derfor ikke være mulig å gjøre om på de allerede godkjente kommunale planene eller størrelsen på arealet som skal overføres.

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

Forslag til vedtak: Reinsletta Boligsalg (Nobl) kan etablere fortau og balløkka etter allerede godkjente kommunale planer, og generalforsamlingen aksepterer overføring av hjemmelen til det plangodkjente fortauet og balløkka (hele området regulert til offentlig friområde o_F) ved ferdigstillelse av fortau og balløkka.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseiers navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ekstraordinær generalforsamling som avholdes mandag 29.04.2024 gis til: _____

Andelseiers underskrift: _____

bodø KOMMUNE

FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR RAGNAR SCHJØLBERGS VEI NR. 1, 3 OG 5
PLAN ID 1308
Sist revidert 07.12.14

Dato for siste behandling i PNM komiteen den

Vedtatt av bystyret i møte den

Under K. Sak nr.

formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

§1 GENERELT

1.1 Hensikt med planen
Hensikt med planen er å legge til rette for boligbygging innenfor planområdet. Illustrasjonsplanen/situasjonsskisse datert 05.08.2014 viser utnyttelse og omfang i tråd med de rammer som gis av denne planen.

1.2 Planavgrensning
Det regulerte området er vist på plankart datert 05. 08.2014 med plan ID 1308, i skala 1:1000 (A3 format). Det er utarbeidet plankart for to vertikalnivåer, på bakkenivå og under bakkenivå.

1.3 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 12-5 og 12-6:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse

- Grønnstruktur
  - Friområde
    - Balløkke
    - Lekeplass

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Vei
  - Kjørevei
  - Annen veggrunn - teknisk anlegg
  - Annen veggrunn - grøntareal

- Hensynssone
  - Frisikt (H140_1 – H140_4)

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for det enkelte byggetrinn. Planen skal vise opparbeiding av området som omsøkes med atkomst, parkering, terrengbehandling med eksisterende og planlagt terreng, belegg, murer og gjerder over 0,7 m, belysning, utstyr for avfallshåndtering, beplantning, snølagring, lekeplass, o.a.

2.2 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

2.3 Energi

Bygninger skal tilfredsstille krav til energieffektivitet og -forsyning som fastsatt i de til enhver gjeldende teknisk forskrift.

I planområdet er det tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår.

Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

2.4 Universell utforming

Bygninger og uteområder skal utformes etter prinsippet om universell utforming i tråd med teknisk forskrift.

2.5 Parkering

Følgende krav gjelder:

	BIL	SYKKEL
Boligparkering, areal ≤ 50 m² BRA	0,8 stk pr. boenhet	2 stk pr. boenhet
Boligparkering, areal >50 m² BRA	1,2 stk pr. boenhet	2 stk pr. boenhet
Boligparkering, areal ≤ 25 m² BRA/hybler	0,3 stk pr. boenhet	1 stk pr. boenhet

70 % av parkeringsplassene skal legges i parkeringsanlegg eller under bygg/bakken.

Av samlet antall parkeringsplasser skal minst 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedinngang.

Kravet til parkering skal ellers være i henhold til de enhver tid gjeldene parkeringsbestemmelser for Bodø kommune.

2.6 Leke- og uteoppholdsareal

Boenheter under 50 m² skal samlet ha et uteareal på minimum 15 m² pr boenhet. Boenheter over 50 m² skal ha et uteoppholdsareal på minimum 20 m² pr boenhet. Av disse skal minimum 3 m² være privat, med minimum dybde 1,5 m (balkong/altan/terrasse).

I bygg med 5 eller flere enheter større enn 50 m² BRA skal minimum 10 m² av 20 m² være fellesareal. I tillegg skal det etableres felles lekeplass med 10 m² pr boenhet etter følgende tabell:

Inntil 5 boenheter	Min. 50 m²
5 – 15 boenheter	Min. 150 m²
15 – 30 boenheter	Min. 300 m²
Over 30 boenheter	Min. 500 m²

Lekearealer skal avskjermes mot trafikk.

2.7 Vegetasjon og beplantning

Trerekke langs Reinslettveien, Ragnar Schjølbergs vei og Gjerdåsveien skal i størst mulig grad søkes bevart eller eventuelt reetableres.

2.8 Arkitektur og estetikk

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Det skal etableres et mest mulig harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk. Dette med tanke på materialbruk, takform og detaljering.

2.9 Avfall

Det skal avsettes nødvendig areal for håndtering av husholdningsavfall under terrengnivå.

2.10 Kabelanlegg

Det må tas hensyn til kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging etc. må avklares med kabeleier.

2.11 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturminneavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse

Innenfor områdene B1 og B2 kan det etableres boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og intern atkomstvei.

Ny bebyggelse skal ha flatt tak.

Følgende maks prosent bebygd areal og byggehøyder samt bygningstype tillates:

Område	% BYA	Gesimshøyder (m over terrenget)	Bygningstype
B1	55 %	Bygning mot Reinslettveien (nordlig del) kan oppføres med maks byggehøyde på **13,5 m** Bygning i den sørlige delen kan oppføres med maks byggehøyde på: **- 10,5 m** (gjelder den delen av bygningen som grenser mot Ragnar Schjølbergs vei og gjelder minst 25 m fra veiens senterlinje) **- 13,5 m** (gjelder østlig del av bygningen)	Svalgangsløsninger eller trapperomskjerne
B2	50 %	Nordlig bygning kan oppføres med maks byggehøyde på **10,5 m** Bygning mot Gjerdåsveien kan oppføres med maks byggehøyde på **- 10,5 m** (gjelder østlig og vestlig del) **- 13,5 m** (gjelder midterste del)	Trapperomskjerne

Åpne nedkjøringsramper og felles avfallsanlegg regnes ikke med i bebygd areal.

Heissjakter, trapperom, tekniske rom, etc. 2 meter over de oppgitte byggehøyder tillates og skal ha god tilpasning og kvalitet i form og materialbruk.

Byggegrensen er satt 7,5 m fra senterlinje vei i forhold til Reinslettveien, Ragnar Schjølbergs vei og Gjerdåsveien. Der byggegrense ikke er vist, sammenfaller denne med formålsgrense.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4. 1 Vei (V)
Området skal benyttes til offentlig veier.

Det skal fra planområdet etableres fotgjengerfelt som krysser Reinslettveien. Endelig plassering vurderes og ses i sammenheng med arbeidet med opprusting av Reinslettveien samt det overordnete vei- og kryssystemet i området.

4. 2 Kjørevei (KV)
Veien er en felles atkomst til B1, B2, garasjeanlegget og felles parkeringsplasser.

4. 3 Annen veggrunn - teknisk anlegg (AVT1 – AVT3)
Arealet kan benyttes til grøfter, skjæringer o.l.

4. 4 Annen veggrunn – Grøntareal (VG1 og VG2)
Trerekke langs Reinslettveien skal i størst mulig grad søkes bevart. Områdene skal gis en tilfredsstillende estetisk behandling.

Det kan legges til rette for sti/tråkk langs Reinslettveien.

4.5 Parkering/parkeringsanlegg
Felles parkering FP og parkeringsanlegg PH er felles for boliger i B1 og B2.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

Friområde
I området skal det legges til rette for balløkke. Det kan også legges til rette for lekeplass for yngre barn.

Området skal være allment tilgjengelig og ha egen atkomst fra Ragnar Schjølbergs vei.

§ 6 HENSYNSSONE – FRISIKT (H140_1 – H140_4)
I frisiktsonene skal det være frisikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende terreng.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Akseptabel skolekapasitet skal dokumenteres før det gis rammetillatelse.
7.2 Før igangsettingstillatelse kan gis må nødvendige kommunalteknisk planer være godkjent av Byteknikk.

7.3 Teknisk infrastruktur (VA, atkomstvei, parkering osv.) og leke- og uteoppholdsareal/uteområder innenfor reguleringsformål bolig, relatert til omsøkt byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til tillatelsen før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig.

7.4 Fotgjengerfeltet skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig i forbindelse med første byggetrinn.

7.5 Balløkka og lekeareal, jf. § 5 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis rammetillatelse for opparbeiding av byggetiltak på B1.

7.6 Fra det tidspunktet det er mulig å kjøre gjennom den interne veien skal det iverksettes tiltak (skilting, bom eller lignende) som skal hindre gjennomkjøring.

7.7 Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy. Støygrenser og varslingsplikt som fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gjøres gjeldende.

7.8 Det skal iverksettes nødvendige trafikksikkerhetstiltak for å sikre skoleveiene i anleggsperioden.
7.9 Fortau i Ragnar Schjølbergs vei skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis for siste byggetrinn i planområdet.

NORCONSULT AS

Postboks 626
1303 SANDVIKA

Dato: 26.06.2023
Saksbehandler: Henrik Emil Barthel
Telefon direkte:
Deres ref.:
Løpenr.: 54770/2023
Saksnr./vår ref.: 2020/4033
Arkivkode: M00

Plangodkjenning fortau Ragnar Schjølbergs vei

Viser til mottatte kommunaltekniske planer, mottatt 20.06.2023 og 23.08.2023

Teknisk avdeling har gjennomgått planmaterialet og gir med dette godkjenning av planene.

- Planene må rettes opp i henhold til merknadene nedenfor, og oversendes Teknisk avdeling. Skiltplaner og oppmerkingsplan må i tillegg leveres i DWG format. Skiltplaner for sentrum skal kun saksbehandles i hele soner.
- Anlegget må utbygges i h.h.t. Bodø kommunes "***Kommunalteknisk norm 2020***, og ***"KS – Tekniske- og administrative bestemmelser, 2017 "***
- Ansvarlig arbeidsformann i grøften må ha ADK1- sertifikat.
- Byggeleder fra utbyggers side skal være kompetent og ha erfaring med liknende kommunaltekniske arbeider. Kontaktperson med kontaktopplysninger må oversendes før igangsetting.
- Alle monteringsarbeider på vannledninger må kun utføres av godkjent rørlegger.
- Entreprenøren må gjennomføre kvalitetssikring i hht. beskrivelse utarbeidet av Norsk Rørsenter A/S eller tilsvarende for ledningsanlegg, samt kvalitetssikringssystem for veg.
- VA-anlegg skal kartlegges i hht. gjeldende instruks for datafangst til ledningskartverket, og materialet skal oversendes Teknisk avdeling fortløpende etter at anlegget blir utført. Det er ikke tillatt å ta i bruk VA-anlegg før dette er innlagt i Bodø kommunes ledningskartverk.
- Gatelyskabler og gatelys skal kartlegges i hht. gjeldende «retningslinjer for gatelys i Bodø kommune» og materialet oversendes Teknisk avdeling umiddelbart etter at anlegget er utført. Dersom eksisterende gatebelysning blir tatt ned i forbindelse med byggeprosjekter må entreprenør/utbygger sørge for midlertidig belysning.
- Det skal utføres og innleveres beliggenhetskontroll for alle ferdig bygde veganlegg. Eventuelt avvik mellom bygde veganlegg og reguleringsplan blir utbyggers ansvar å løse, ved for eksempel gjennomføring av reguleringsendring.

- Vann- og spillvannsledninger skal tetthetsprøves. For vannledninger som skal overtas av Bodø kommune til drift og vedlikehold, skal tetthetsprøving utføres av Bodø kommune etter bestilling fra utbygger. Tetthetsprøving skal også utføres for samtlige spillvannskummer.
- Alle vannledninger skal desinfiseres og armatur i vannkummene må være klargjort for dette. Desinfiseringen skal utføres av Bodø kommune etter bestilling av utbygger. Ingen skal kunne få levert drikkevann fra ledningene før de er godkjent av Bodø kommune.
- Spill- og overvannsledninger skal TV-inspiseres i hht. VA/Miljøblad nr.51-UTA. Før overlevering til Bodø kommune må filmene være gjennomgått av byggeleder.
- FDV/sluttdokumentasjon skal være levert i henhold til normer og retningslinjer for Bodø kommune. Alt av dokumentasjon skal være godkjent før anlegget meldes klart for overtagelse.

Teknisk avdeling har følgende merknader for øvrig:

Støttemur i pr. 135-160 overtas ikke av Bodø kommune.

Der det graves i vei for overvannsledning i Trase 1, må hele veien reasfalteres om gravearbeidet berører begge kjørefelt.

Om det oppdages at gatelysfundament, armatur eller liknende er skadet, må dette byttes ut i henhold til «retningslinjer for gatelys».

Det forutsettes at Telenor, Bodø Energi og andre kabelselskaper (for eksempel fjernvarmeleverandør) er kontaktet slik at eksisterende og planlagte kabeltraseer er tatt hensyn til i planene. Planer som omfatter noen av kabeletatene skal sendes til godkjenning til den aktuelle kabeletaten.

Med forbehold om at planene revideres i hht. våre merknader, vil Bodø kommune v/ ***Teknisk avdeling*** **overtar følgende anlegg til drift og vedlikehold** ***(ihht. fargelagt oversiktskart tegnnr.)*****: Overtakelse BK.pdf**

- **Veganlegg vist med oransje farge.**
- **Prosjektert OV-anlegg vist på tegning H01 og H02.**
- **Gatelys med tilhørende trekkerør og kabler vist på tegning C01.**

- ***Stikkledninger og lekeplasser overtas ikke av Teknisk avdeling.***
- ***Skiltvedtak er en egen godkjenning og er ikke inkludert i dette dokument.***

Det er en forutsetning for overtakelse at anlegget er bygd i henhold til Kommunalteknisk norm 2020 og at Bodø kommune er sikret rett til adkomst, drift og vedlikehold av VA-ledninger ved tinglyst heftelse. Tinglysning kreves der ledninger ligger utenfor offentlig trafikkarealer.

Skilt og andre innretninger som blir demontert eller fjernet i forbindelse med anleggsdriften skal reetableres før overlevering.

I utbyggingsfelt der det bygges helt ny infrastruktur skal utbygger utføre oppsetting av nye vegnavnskilt.

Før oppstart av prosjektet skal det tas bildedokumentasjon av hele prosjektets omfang overleveres til Teknisk avdeling sin kontaktperson. Bildedokumentasjonen skal inneholde veg(er) med dens innretninger og nærliggende eiendommer.
Utbygger skal, før tiltak iverksettes, gjennomføre tilstandsregistrering av eksisterende avløps- og overvannsanlegg. Tilstandsregistreringen skal gjøres ved innvendig filming av berørte og nærliggende rørstrekninger, før og etter anleggsarbeidet. Begge filmene og eventuelle kommentarer skal overleveres til Bodø kommune v/ Teknisk avdeling (Vann- og avløp). Eventuelle avvik skal meldes skriftlig som eget vedlegg.

Arbeidsvarslingsplan skal utarbeides av tiltakshaver og være godkjent av vegeier før arbeidene iverksettes. Se egen informasjon på Bodø kommunes/Statens vegvesen nettside om arbeidsvarsling.
Med bakgrunn i Byggherreforskriften og Statens vegvesen sin normal for «Arbeid på og ved veg» må tilstrekkelig sikkerhet for trafikantene ivaretas forbi arbeidsområdet. Dette gjelder for både bilister og myke trafikanter.

Offentlig vegareal skal ikke benyttes til riggområde, oppstillingsplass av maskiner/utstyr eller lignende uten godkjenning av Teknisk avdeling. I anleggsfasen skal nærliggende veger holdes fri for sand, jord og lignende. Anleggsveg(er) skal vedlikeholdes jevnlig i anleggsfasen og ved støv fra anleggsaktiviteten skal det brukes klorkalsium eller lignende. Utbygger pålegges også et vedlikeholdsansvar i anleggsområdet både sommer og vinterstid hva gjelder framkommelighet til beboere og annen virksomhet samt nødetatene. Kommunale veg(er) som skal overtas av Bodø kommune, vil ikke bli overtatt før feltet i sin helhet er ferdigstilt. Dette innebærer også driftsansvar som pålegges utbygger i hele anleggsperioden.

Overtakelse kan kun foregå etter varslet overtakelsesforretning. Teknisk avdelings representant skal motta As-built tegninger senest 14 dager før overtakelse kan finne sted.

Etter forurensningsloven kap. 2 forplikter tiltakshaver å vurdere om det kan være forurenset grunn i området der inngrepene planlegges. I så tilfelle skal tiltakshaver sørge for at det blir gjennomført nødvendige undersøkelser for å få kartlagt forurensingene og evt. utarbeide en tiltaksplan. Se aktsomhetskart over forurenset grunn, ligger på Bodø kommunes hjemmeside.

Det tillates ikke pumping av byggegropvann og lignende inn på kommunalt nett uten særskilt tillatelse fra Teknisk avdeling.

For veger som skal overtas av kommunen skal veggrunnen overskjøtes til Bodø kommune.

Tiltakshaver er ansvarlig for eventuelle feil, mangler eller uforutsette elementer i planene. Hvis slike forhold blir avdekket, vil Teknisk avdeling kreve at forholdet blir rettet i samsvar med kommunalteknisk norm 2020. Kostnadene til slik retting må bæres av tiltakshaver.

Tiltaket er søknadspliktig, og søknaden må sendes til byggesak i henhold til gjeldende Plan & Bygningslov. Når anlegget er ferdig utført må utbygger sørge for at ferdigattest blir sendt til Teknisk avdeling.

Eventuell revisjon av planene under arbeidet må skriftlig godkjennes av Teknisk avdeling før arbeidene kan starte opp.

Tiltakshaver må senest to uker før arbeidene starter opp/snarest melde tilbake om hvem som er byggeleder og representant fra utbygger for arbeidene og når arbeidene starter opp.
Byggeleder skal ha kommunalteknisk kompetanse.
Vår kontaktperson er Henrik Barthel, tlf. 75 55 74 37, e-postadresse: Henrik.emil.barthel@bodo.kommune.no

«Det følger av forvaltningsloven § 28 at dette vedtaket kan påklages. Klagefristen er tre uker fra den dag vedtaket ble mottatt. Eventuelle klage sendes Bodø kommune, vann og avløp, Postboks 319, 8001 Bodø eller postmottak@bodo.kommune.no.»

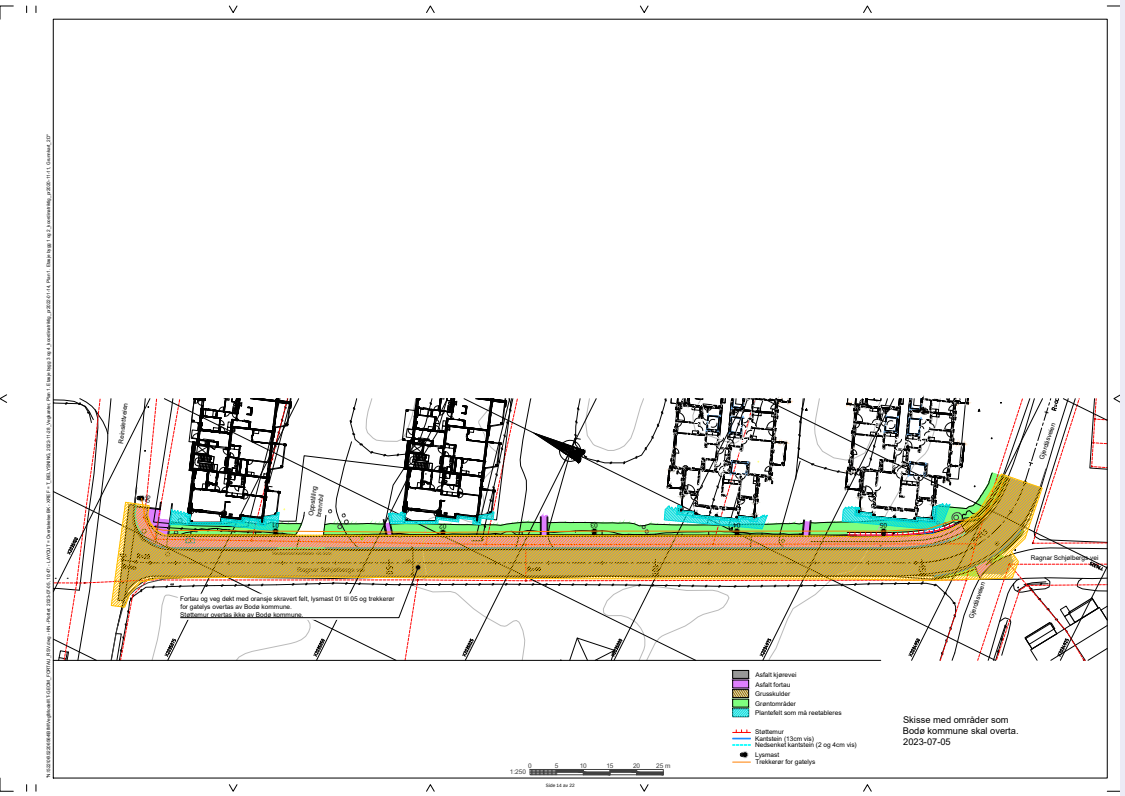
Med hilsen

Kristoffer Elvevoll
Konstituert leder vei og trafikk

Henrik Emil Barthel
Ingeniør

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
Andreas Ryan



bodø KOMMUNE

Kulturkontoret

NORCONSULT NORGE AS

Postboks 626
1303 SANDVIKA

Dato: 11.03.2024
Saksbehandler: Lars Bang
Telefon direkte: 99 16 98 22
Deres ref.:
Løpenr.: 20806/2024
Saksnr./vår ref.: 2020/4033
Arkivkode: M00

Plangodkjenning ballplass Ragnar Schjølbergs vei

Det vises til kommunaltekniske planer mottatt den 11. desember 2023 og etterfølgende korrespondanse per e-post, senest e-post datert den 6. februar 2024.

Oppvekst- og kulturavdelingen v/Kulturkontoret har gjennomgått planmaterialet og godkjenner det med følgende forbehold og merknader:

- Balløkken etableres i samsvar med mottatt planmateriale og kravspesifikasjoner angitt i e-post datert den 6. februar 2024 fra Norconsult AS v/Håvard Nilsen.

- Balløkken må utbygges i h.h.t. Bodø kommunes "***Kommunalteknisk norm 2020***.

- Byggeleder fra utbyggers side skal være kompetent og ha erfaring med liknende kommunaltekniske arbeider. Kontaktperson med kontaktopplysninger må oversendes før igangsetting.

- FDV/sluttdokumentasjon skal være levert i henhold til normer og retningslinjer for Bodø kommune. Alt av dokumentasjon skal være godkjent før anlegget meldes klart for overtagelse.

Teknisk avdeling har følgende merknader for øvrig:

Det forutsettes at Telenor, Bodø Energi og andre kabelselskaper (for eksempel fjernvarme-leverandør) er kontaktet slik at eksisterende og planlagte kabeltraseer er tatt hensyn til i planene. Planer som omfatter noen av kabeletatene skal sendes til godkjenning til den aktuelle kabeletaten.

Balløkken vil ikke bli overtatt før den er ferdigstilt i sin helhet. Dette innebærer også driftsansvar som pålegges utbygger i hele anleggsperioden.

Overtakelse kan kun foregå etter varslet overtakelsesforretning. Oppvekst- og kulturavdelingen v/Kulturkontoret representant skal motta As-built tegninger senest 14 dager før overtakelse kan finne sted.

Etter forurensningsloven kap. 2 forplikter tiltakshaver å vurdere om det kan være forurenset grunn i området der inngrepene planlegges. I så tilfelle skal tiltakshaver sørge for at det blir gjennomført

Kulturkontoret
Postadresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Besøksadresse: Kongens gate 23
Sentralbord: 75 55 50 00
Saksbehandler 99 16 98 22
postmottak@bodo.kommune.no
lars.bang@bodo.kommune.no
Orgnr.: 972 418 013

nødvendige undersøkelser for å få kartlagt forurensingene og evt. utarbeide en tiltaksplan. Se aktsomhetskart over forurenset grunn, ligger på Bodø kommunes hjemmeside.

Tiltakshaver er ansvarlig for eventuelle feil, mangler eller uforutsette elementer i planene. Hvis slike forhold blir avdekket, vil Oppvekst- og kulturavdelingen v/Kulturkontoret kreve at forholdet blir rettet i samsvar med kommunalteknisk norm 2020. Kostnadene til slik retting må bæres av tiltakshaver.

Tiltaket er søknadspliktig, og søknaden må sendes til byggesak i henhold til gjeldende plan- og bygningslov. Når anlegget er ferdig utført må utbygger sørge for at ferdigattest blir sendt til Oppvekst- og kulturavdelingen v/Kulturkontoret.

Eventuell revisjon av planene under arbeidet må skriftlig godkjennes av Oppvekst- og kulturavdelingen v/Kulturkontoret før arbeidene kan starte opp.

Tiltakshaver må senest to uker før arbeidene starter opp/snarest melde tilbake om hvem som er byggeleder og representant fra utbygger for arbeidene og når arbeidene starter opp. Byggeleder skal ha kommunalteknisk kompetanse.

Vår kontaktperson er Lars Bang, tlf.99 16 98 22, e-postadresse: lars.bang@bodo.kommune.no

«Det følger av forvaltningsloven § 28 at dette vedtaket kan påklages. Klagefristen er tre uker fra den dag vedtaket ble mottatt. Eventuelle klage sendes Bodø kommune, vann og avløp, Postboks 319, 8001 Bodø eller postmottak@bodo.kommune.no.»

Med hilsen

Arne Vinje
kultursjef

Lars Bang
leder idrett og friluftsliv

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
havard.nilsen@norconsult.com
sif.steinthorsdottir@norconsult.com

Fra: Marte Tangen[Marte.Tangen@bodo.kommune.no]
Sendt: 14.02.2024 10:38:41
Til: Lars Bang[Lars.Bang@bodo.kommune.no]
Tittel: VS: Vedrørende plangodkjenning ballplass Ragnar Schjølbergs vei

Hei!
Nå har vi fått oppdatert plan for balløkke i Ragnar Schjølbergs vei.
Har du mulighet til å se på den i løpet av uka og gi tilbakemelding til meg på om det er noe som mangler/er feil?
Jeg har ikke fått sett på den ennå, men skal få gjort det i løpet av uka. Så er det vel du som skal gi offisiell plangodkjenning, hvis alt ser ok ut.

bodø KOMMUNE

Med vennlig hilsen

Marte Tangen
Landskapsarkitekt MNLA
Byutvikling Prosjekt og mobilitet

+4775555378
marte.tangen@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

BODØ2024 EUROPEAN CAPITAL OF CULTURE

Fra: Håvard Nilsen <Havard.Nilsen@norconsult.com>
Sendt: 6. februar 2024 08:39
Til: Marte Tangen <Marte.Tangen@bodo.kommune.no>
Kopi: Kristin Andersen <Kristin.Andersen@norconsult.com>; Hans Kristian Rabben <hkr@nobl.no>; Børge Sakariassen <bs@nobl.no>
Emne: RE: Vedrørende plangodkjenning ballplass Ragnar Schjølbergs vei

Hei.
Vi har oppdatert planen etter tilsendte kommentarer. Det var kanskje ikke nevnt sist, men dette er et konkurransegrunnlag for en totaltentreprise og ikke et detaljprosjekt.
Planen er en del av en totalentreprise der entreprenør prosjekterer basert på plan og kravspesifikasjon.
Legger ved oppdatert pdf og sakser inn tekst fra kravspesifikasjonen som omhandler ballplassen.

I forbindelse med utarbeidelse av andre kravspesikasjoner har planer vært sendt til forhåndsgodkjenning hos Bodø kommune.

7.7 Park og grøntanlegg

All vegetasjon skal tilfredsstille kravene gitt i NS 4400 og ha rett herdighetsone for klima i Bodø. Tomten skal opparbeides med gressareal på alle deler som ikke har overflate av buskfelt, asfalt eller annen type fast dekke. Gressareal skal klippes av robotgressklipper. Entreprenør skal medta tilsåing med egnet frøblanding på arealer som må istandsettes etter berøring fra anleggsarbeidet.
Etablert grøntanlegg langs bebyggelsen Ragnar Schjølbergs vei 1-5 som blir berørt av etableringen av fortau skal reetableres.
Vekstjord, minimum 15 cm tykkelse for gressarealer og min. 50 cm for busker.
Vekstjorda skal være ferdig gjødslet og kalket. Maks innhold av humus 5 %.
Vekstjorden som skal leveres skal oppfylle kravene i NS 2890.
På gressarealer skal det sås gressblanding tilpasset nordnorsk klima. Balløkke tilsåes med gressblanding som er egnet for ballspill og er tilpasset nordnorsk klima.
Det kan benyttes fast fyllmasse (for eksempel blanding av leire eller grus/sand) for nødvendig terrengjustering under vekstjorda. Jorda legges med god overhøyde.
Adkomst til balløkke og plass rundt benker etableres med toppdekke av knust grus 0/8mm, tykkelse 50 mm. Stien etableres med et avrettingslag, knust grus 0/16 i tykkelse 100 mm og et bærelag av pukk 0/63 i tykkelse 250 mm. Under bærelag legges fiberduk.

7.7.2 Beplantning
Planter leveres iht. respektive NS, med lokal herkomst om mulig. Planter skal være allergivennlige og fungere godt i anlegg med boenheter. Busker leveres som karplanter. Vegetasjon skal ha risikokategori LO- Lav risiko eller lavere i Fremmedartslista.
For buskfelt skal det benyttes en planteavstand som sørger for at arealene raskt dekkes og hindrer oppvekst av ugress. Buskfelt skal påføres 8 cm tykt lag flis fra løvtre som jorddekking.
Planteforslag:
Spirea betulifolia 'Tor', Bjørkebladspirea 'Tor', plantavstand 60cm, 8gr
Aronia melanocarpa 'Hugin', Svartsurbær 'Hugin', planteavstand 80cm, 8gr

Eksisterende trær som kommer i konflikt med nytt anlegg skal bevares og flyttes i samråd med byggherre. Evt. skadede trær i anleggsfasen skal erstattes.

Skjøtsel
Entreprenøren har ansvaret for at det blir utført fagmessig skjøtsel og vedlikehold fra planting/såing til og med 3 år etter overtagelse. Entreprenøren skal utarbeide skjøtselsplan for denne perioden. Skjøtselsplan skal leveres og godkjennes av byggherren før overtakelse. Døde og svake planter skal erstattes fortløpende med planter av samme art, kultivar og herkomst som de plantene som må erstattes
Stein og løv fjernes om høsten. Buskfelt suppleres om nødvendig og holdes fritt for ugras. For alle vegetasjonsarealer skal det foretas gjødsling, evt. nødvendig kalking, ugrasbekjempelse og vanning. Gressarealene skal ettersåes snarest ved dårlig dekning. Det skal foretas nødvendig beskjæring av planter.
Garantitiden for alle grøntarealer er 3 år. Ved utløp av garantitiden skal vegetasjonen være i god utvikling. Ved overtakelse skal istandsatte gressarealene ha tilnærmet 100% dekningsgrad, buskfelt skal være helt fri for rotugress og plantene

skal dekke hele feltene. Alle planter skal ha sunn vekst.

7.7.3 Utendørs utstyr
Plassering og antall iht. tegning O01 Ballplass. Utstyrsleveranser skal inkludere alle kostnader med levering og montering, inkl. fundamentering og massearbeider.
Entreprenør kan levere alternativt utstyr tilsvarende beskrevet med samme kvalitet, størrelse, form, farge og funksjon, men da skal dette fremgå av tilbud.
Valgt utstyr må fremlegges oppdragsgiver for godkjenning før bestilling.

Utstyr:
2 stk. fotballmål med nett, dimensjon bredde 2m, høyde 1m og påkrevd dybde ihht leverandør, fastmontert og fundamentert etter leverandørs anvisninger.
2 stk. benker med ryggstø og armlen, sittedel i tre, benkene skal være fastmontert og fundamentert etter leverandørs anvisninger, pulverlakkert RAL 9005 (svart), tilsvarende benker brukt i Ragnar Schjølbergs vei 1-5.

Håvard Nilsen
Veiplanlegger
Mob: +47 45 40 47 85 | havard.nilsen@norconsult.com

Norconsult Norge AS, Postboks 234, NO-8001 Bodø
Konrad Klausens vei 8, NO-8003 Bodø
Tel: +47 75 40 45 00 | www.norconsult.no

Hver dag forbedrer vi hverdagen

From: Marte Tangen <Marte.Tangen@bodo.kommune.no>
Sent: onsdag 17. januar 2024 10:49
To: Håvard Nilsen <Havard.Nilsen@norconsult.com>
Cc: Andreas Ryan <Andreas.Ryan@bodo.kommune.no>
Subject: Vedrørende plangodkjenning ballplass Ragnar Schjølbergs vei

Hei, Håvard!

Nå har vi sett på planen for balløkka og har følgende merknader:

Banen er mindre enn avtalt i møte 27.09.23. Avtalt størrelse er 25x12,5 m.
Det må fremkomme hvilke masser og gresstype som er benyttet til opparbeidelse av balløkka. Er dette undersøkt, sånn at man vet at den er egnet til ballspill? (Viser til samme møte som over).
Hva som er planlagt på de hvite feltene må vises. Planen må omfatte hele det offentlige friområdet.
Hvordan stien skal oppbygges må vises, f.eks. i snitt.
Den mulige snarveien mellom bygg 3 til R.S. vei bør være opparbeidet.
Benkenes og ballmålenes utforming må vises, inkl. materialer og hvordan de skal fastmonteres.
Det må fremkomme hvilken/hvilke arter som er tenkt i buskfeltene. Valg av arter vil ha betydning for hvordan det fungerer som skjerming (høyde, tetthet, på vinterhalvåret) og estetisk. De skal også bl.a. være allergivennlige (jf. kommunalteknisk norm).
Type belysning som er montert i dag må fremkomme. Blir de stående på samme plassering eller skal de flyttes på?

Dette må på plass før godkjenning kan gis.

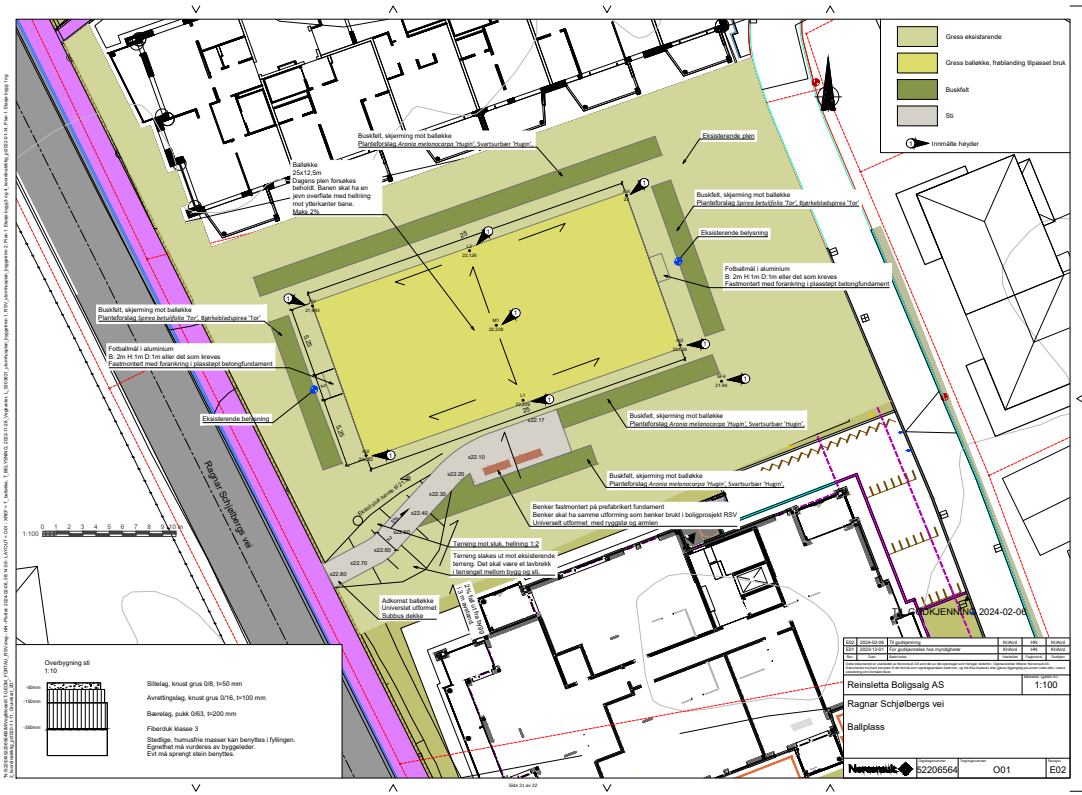
Med vennlig hilsen

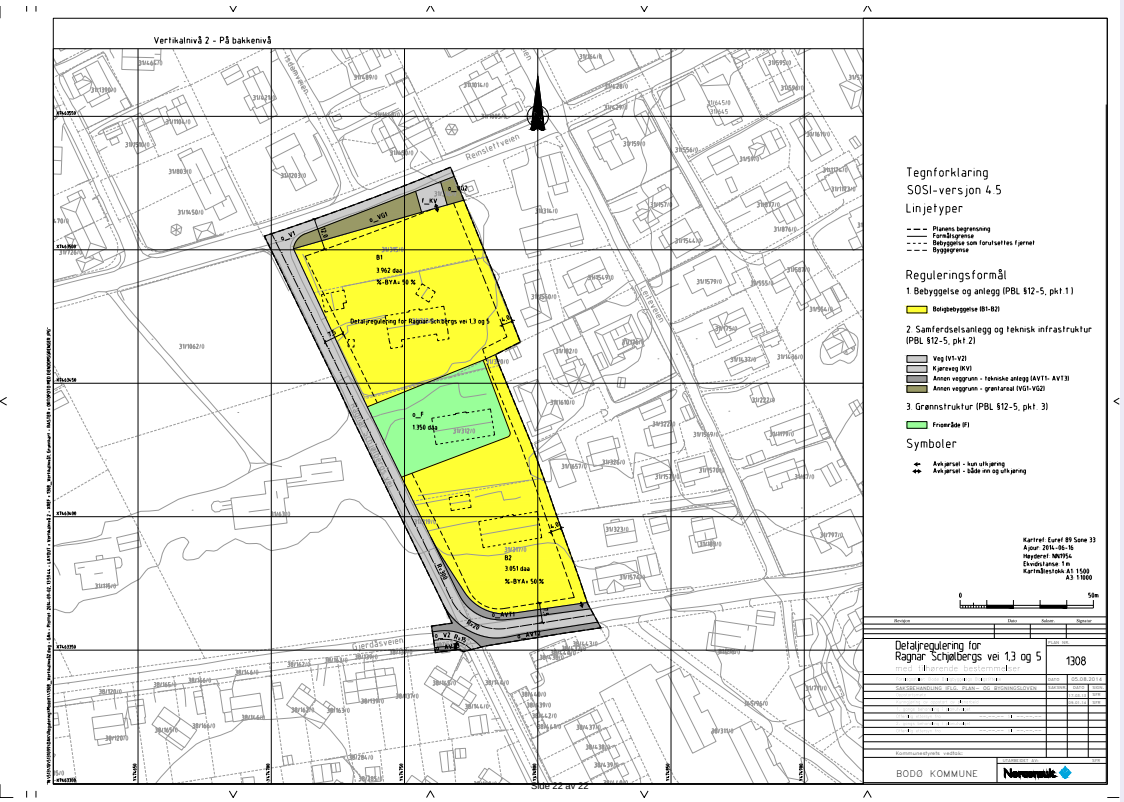
Marte Tangen
Landskapsarkitekt MNLA
Byutvikling Prosjekt og mobilitet

+4775555378
marte.tangen@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

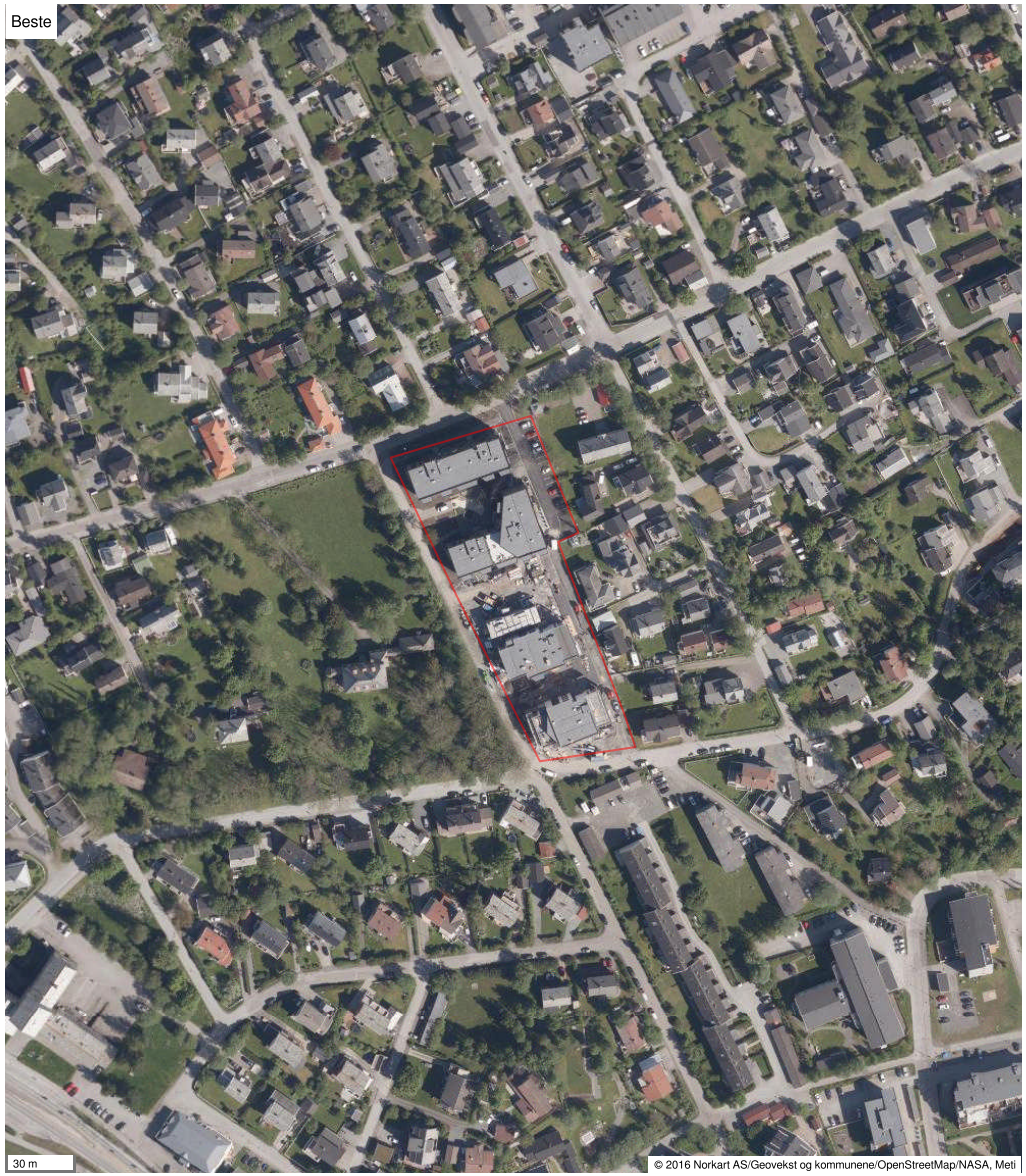
BODØ2024
EUROPEAN CAPITAL
OF CULTURE

CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE: This message is for the sole use of the intended recipients and may contain confidential information. If you are not an intended recipient, you are requested to notify the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. While the sender has taken reasonable precautions to minimize the risk of viruses, we cannot warrant the absence of, or accept liability for, any such viruses in this message or any attachment.



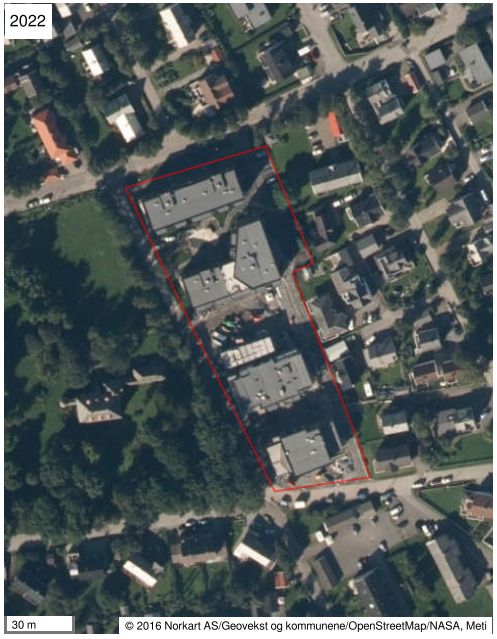


Ortofotorapport for eiendom 1804 - 31/312//



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.


2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

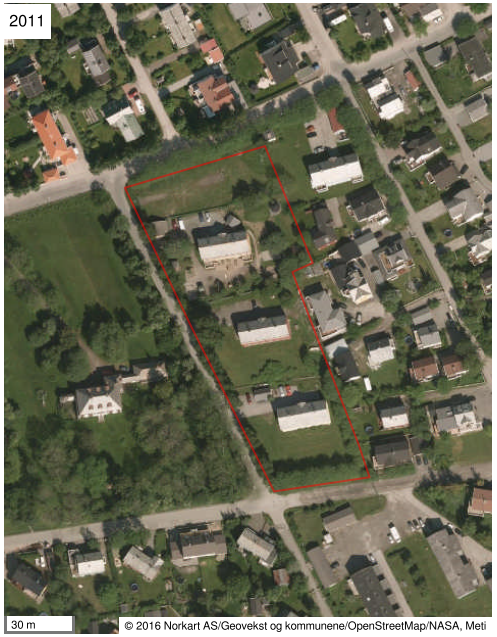

2019
Nordlyveien
Leiteveien
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

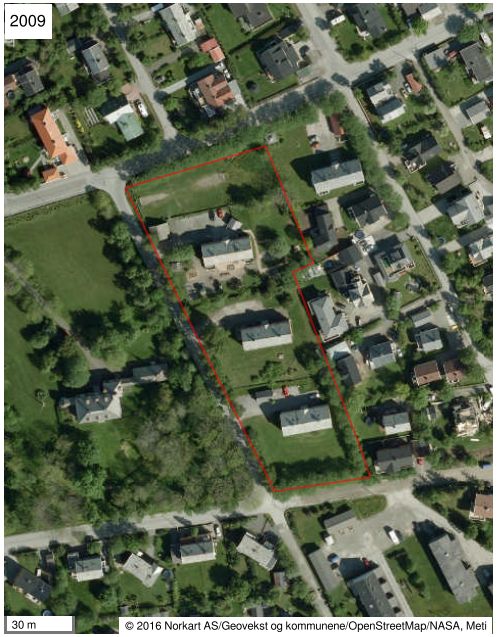

2019
Nordlyveien
Leiteveien
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2018
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2015
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2014
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2011
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

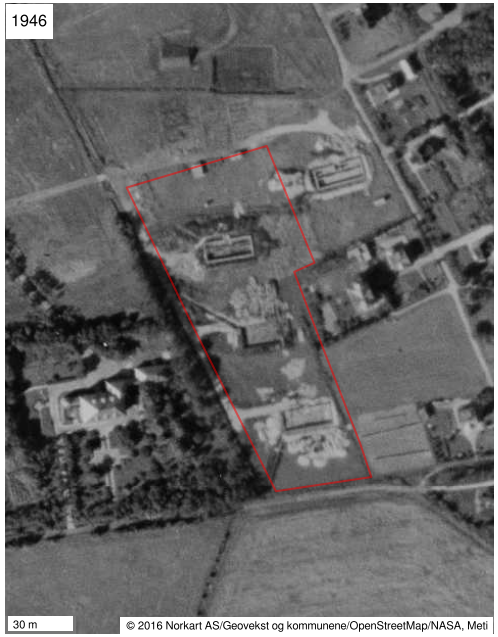

2009
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2009
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2006
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2004
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2002
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1946
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Reinsletta Allé Borettslag

Onsdag 24.04.2024, kl. 18:00 Sted: Energihuset

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Simen Benonisen foreslås som møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Lisa Falck Nilsen foreslås som referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Eva Skaiaa velges som protokollundertegner.

1.4 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: Wigdis Korsvik og Arve Østerud velges til tellekorps.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.6 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Foretas når eiere ankommer møtelokalet.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Styret har lagt ned et betydelig arbeid i året som gikk for å ivareta beboernes interesser, ivareta bygningsmassen og sikre et best mulig bomiljø. Vi regner med at styreverv også videre framover vil kreve stor arbeidsinnsats.

På generalforsamling i mars 2023 ble det fastsatt et samlet styrehonorar for perioden 2023-24 på kr. 150 000. Styret finner det rimelig at honoraret for neste periode økes til kr. 170 000, med følgende begrunnelse:

- En forventet prisstigning kommende år på 4 prosent gjør at midler til honorar må økes med kr 6 000 for å opprettholde den reelle kroneverdien.
- Det samla honoraret for styrearbeid bør gi rom for å tilgodese varamedlemmer med en viss kompensasjon for deltakelse på styremøter.
- Arbeidsmengden i styret (og før det i «Driftsutvalget») har erfaringsmessig vært såpass stor at for å sikre framtidig rekruttering til styret er det rimelig at honoraret økes noe.

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

Forslag til vedtak: Styret foreslår styrehonorar på kr. 170.000,- for perioden 2024/2025

5. VALG AV TILLITSVALGTE - VEDLEGG VALGKOMITEENS INNSTILLING

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Bengt Morten Engan
Styremedlem, Jan-Arne Ludvigsen
Styremedlem, Kåre Johan Dale
Varamedlem, Rigmor Emma Torbergsen
Varamedlem, Lisa Falch Nilsen

5.1 Valg av styremedlem

5.2 Valg av varamedlem

5.3 Valg av varamedlem

5.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Styret foreslår Arve Østerud og Wigdis Korsvik til valgkomite for perioden 2024/2025.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Orienteringssak - Betale kaldtvann (vann og avløp) etter faktisk forbruk

Borettslaget betaler Bodø kommune et kvartalsvis akonto-beløp for vårt samla forbruk av vann til kald- og varmtvann, samt avløp. Det faktiske forbruket blir så avlest av kommunen i slutten av desember hvert år, og ut fra avregning får borettslaget enten et tilleggsbeløp å betale, eller vi får kredittert et beløp på neste kommunale faktura. Internt i borettslaget betaler hver andelseier i dag for vann og avløp etter fordelingsnøkkel ut fra leilighetens størrelse.

En beboer har reagert på dette, og mener kostnader for vann bør bestemmes ut fra faktisk forbruk, ikke fordelingsnøkkel ut fra størrelsen på leilighetene. Styret er enig i dette, og støtter at vi ut fra et rettferdighetshensyn går over til ei ordning med å betale for faktisk forbruk av vann. Et annet argument for forbruksbasert betaling kan være at vi dermed også ikke bruker mer vann enn strengt tatt nødvendig.

I Lov om burettslag (§ 5-19) framgår det at dersom nytte eller forbruk kan måles,

kan en beboer kreve dette. Det er denne bestemmelsen som blir anvendt her. Det såkalte likhetsprinsippet i loven slår samtidig fast at felleskostnader skal fordeles på samme måte for alle i borettslaget. Dermed må betaling for vann ut fra forbruk gjelde for alle i borettslaget. For at det skal være samsvar mellom ny praksis og vedtektene foreslår styret derfor at vedtekten som gjelder felleskostnader (nr. 7-1 (1)) blir endret. I likhet med betaling for energi (til oppvarming og varmtvann) ønsker styret videre at vi betaler et månedlig akonto-beløp for alt vann (og dermed avløp), som så blir avregna mot faktisk forbruk mot slutten av året. Dersom endringen vedtas blir ordningen satt i verk så snart dette er praktisk mulig.

Borettslaget betaler også en fast abonnementsavgift pr. boenhet (leilighet) for selve tilknytningen til den kommunale vannledningen. Denne utgiften blir nå fordelt på andelseiere ut fra fordelingsnøkkel, altså leilighetenes størrelse. Beboer har fremmet et forslag om at denne avgiften skal fordeles likt, i hht. kommunens tariff. Dette krever også endring av borettslagets vedtekt 7-1 (1), og fremmes derfor som beslutningssak på generalforsamlingen. Styret gjør samtidig oppmerksom på at i hht. Lov om burettslag § 5-19 (2) krever slik endring av betalingsnøkkel samtykke fra samtlige andelseiere i etterkant av eventuelt vedtak, for å være gyldig.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

6.2 Sak fra styret - Vedtektsendring av pkt. 7-1 (1) Felleskostnader - vann og avløp etter forbruk

I tråd med sak 6.1 orientering om målingsbasert forbruk kaldtvann må vedtektene endres slik at borettslagets praksis gjenspeiles i våre vedtekter. Siden andelseiere har rett til å bli belastet for forbruk kaldtvann etter faktisk forbruk, vil praksis for hvordan kostnaden (vann og avløp) håndteres i borettslaget bli endret. Denne vedtektsendringen er derfor en formalitet å regne, slik at vedtektene samsvarer med hvordan felleskostnadene håndteres i borettslaget.

Styret fremmer derfor sak om endring av vedtektenes punkt 7-1 (1), hvor endringen går ut på å flytte kommunale avgifter (vann og avløp) fra dagens praksis med å fordele kostnaden etter BRA, til at den delen av kommunale avgifter som gjelder målingsbasert kaldtvann fordeles etter faktisk forbruk.

Dagens ordlyd:

«7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadsbrøken er satt sammen av to hovedgrupper: Forsikring, bygningsmessig vedlikehold, avsetning til bygningsmessig vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon er fordelt forholdsmessig mellom andelseierne etter boligenes BRA. De øvrige utgifter er fordelt likt.

Styret fastsetter om nye fremtidige utgifter skal fordeles etter boligenes BRA, eller likt dersom utgiften ikke kan fastsettes etter nytte eller forbruk.»

Forslag til ny ordlyd:

«7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene er satt sammen av tre hovedgrupper:

1. Forsikring, bygningsmessig vedlikehold, avsetning til bygningsmessig vedlikehold, eiendomsskatt. kommunale avgifter og renovasjon er fordelt forholdsmessig mellom andelseierne etter boligenes BRA.
2. Kaldtvann og avløp, varmtvann og fjernvarme/oppvarming fordeles etter faktisk forbruk.
3. De øvrige utgifter fordeles likt.

Styret fastsetter om nye fremtidige utgifter skal fordeles etter boligenes BRA, eller likt dersom utgiften ikke kan fastsettes etter nytte eller forbruk.»

Vedtak krever til slutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. brl § 7-11.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar vedtektsendring av pkt. 7-1 (1) slik at ordlyden blir som nedfelt i saksbeskrivelsen under forslag til ny ordlyd.

6.3 Sak fra eier - Vedtektsendring av pkt. 7-1 (1) Felleskostnader-abonnementsavgift kommunale avgifter

Jeg viser til mitt forslag og begrunnelse for forslag om endring av vedtektenes punkt 7-1 mht kommunale avgifter - vann og avløp og senere kommunikasjon med styret.

Avgiftene fordeles i dag mellom andelseierne på bakgrunn av BRA. Avgiften er imidlertid basert på betaling etter forbruk, men hvor utsteder har funnet det formålstjenlig og mest rettferdig å belaste en del av avgiften med en fast andel per boenhet (abonnementsavgift) og resterende del som målt forbruk (forbruksavgift).

Forslaget om fordeling etter prinsippet "målt forbruk" innbefatter at den faste delen fordeles likt mellom boenhetene i tråd med kommunens forskrifter og fakturering. Avgiften er altså direkte knyttet til den enkelte boenhet og belastes i tråd med dette.

Andelseier fremmer forslag om vedtektsendring av pkt. 7-1 (1) om felleskostnader hvor det foreslås å flytte den delen av kommunale avgifter som gjelder abonnementsavgift/gebyrer som i dag fordeles på felleskostnadene etter BRA til å være lik fordeling. Det foreslås derfor en vedtektsendring hvor ordet kommunale avgifter fjernes fra andre avsnitt i dagens vedtekter pkt. 7-1 (1). Hvis sak 6.2 om vedtektsendring blir vedtatt gjelder endringen i denne saken (sak 6.3) å fjerne ordet kommunale avgifter under underpunkt 1 i ny vedtatt ordlyd av vedtektenes pkt. 7-1 (1).

Å flytte kostnader fra å være fordelt etter BRA til å være likt fordelt anses som en endring av borettslagets fordelingsnøkkel. Dette medfører at borettslaget må, i tillegg til generalforsamlingsvedtak med to tredjedels flertall, ha skriftlig aksept fra alle andelseiere i borettslaget for at endringen skal tre i kraft.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar vedtektsendring av pkt. 7-1 (1) hvor ordet "kommunale avgifter" fjernes fra avsnitt om felleskostnader fordelt etter BRA. Ved å fjerne ordet "kommunale avgifter" fra avsnitt om BRA vedtar man at kostnaden skal fordeles likt på alle andelene.

Vedtak på generalforsamlingen avhenger av skriftlig aksept fra alle andelseiere i borettslaget. Oppnås ikke skriftlig aksept fra alle andelseiere i borettslaget vil vedtaket være ugyldig og saken anses som ikke vedtatt.

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

Reinsletta Allé Borettslag

Organisasjonsnummer: 927624885

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 88

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Bengt Morten Engan
Styremedlem, Jan-Arne Ludvigsen
Styremedlem, Kåre Johan Dale
Varamedlem, Rigmor Emma Torbergsen
Varamedlem, Lisa Falch Nilsen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden: 35

Dugnader, felles tiltak:
Vårdugnad med kosting og rydding i slutten av april. En egen dugnadsgjeng, "Grønn gruppe", har hatt et hovedansvar for luking, gressklipping, m.m. Våren ´23 var det også dugnad i forbindelse med montering av sykkelstativer i garasjen.¿

Vedlikeholdsarbeid:
Borettslaget har omfattende serviceavtaler med ei rekke firmaer, innenfor elektrisk anlegg, VVS, ventilasjon, sprinkler/brannvern, m.m.
Ellers lite behov for ordinært vedlikehold siden bygningsmassen er av ny dato. Pga. fukt i sportsbodene har det derimot pågått et betydelig utbedringsarbeid med påbygging av ventilasjonsanlegg, i regi av hovedentreprenør.
Ut over dette har styret et kontinuerlig arbeid med å kontrollere ei rekke tekniske sjekkpunkter (ukentlig, månedlig, kvartalsvis, halvårlig og årlig). Dette blir organisert via nettportalen BevarHMS. En annen portal, Bevar Vedlikehold brukes for å systematisere planlegging av nødvendig vedlikehold.

Styrets mening om boligselskapets økonomiske situasjon, som evt. endring av felleskostnader, ekstraordinære vedlikeholdskostnader e.l.:
Som det vil framgå av årsregnskapet må balansen mellom utgifter og inntekter sies å være tilfredsstillende, noe som også har gitt rom for å bygge opp en helt nødvendig bufferkapital siden 2022. De største av borettslagets utgifter betales kvartalsvis, noe som krever betydelige disponible midler i form av en slik finansiell buffer. Nobl anbefaler at denne er på minst det dobbelte av borettslageta månedlige inntekter, det vil si godt og vel 2 millioner kr.

Styret følger i samråd med forvaltningsrådgiver borettslagets økonomiske status nøye.

Dette skjer bl.a. ved å avpasse forbruk etter det som er tilrådelig ut fra tre tertialrapporter i løpet av året, som viser hvordan utgifter og inntekter utvikler seg, sett i forhold til årets budsjett.

Ikke minst ei ei tid med sterkt stigende rente på borettslagets felles lån har det vært viktig for styret å gjennomgå alle utgiftsposter, bl.a. serviceavtaler og innkjøp, for å finne rimeligere løsninger. Styret har derfor revidert en del avtaler, bl.a. forsikring og tekniske servicefunksjoner, der vi har klart å spare inn såpass mye at økningen i fellesutgifter etter årsskiftet ble beskjeden.

Annen informasjon:
I tillegg til «standard» gjøremål for styret, har perioden fra forrige generalforsamling vært prega av flere større saker. Problematikken med sjenerende lukt fra avfallsanlegget er noe vi har lagt ned mye arbeid i, med ei rekke møter og henvendelser til Nobl, IRIS og andre eksterne faginstanser. Noe som kompliserer saken er at det vanskelig å finne noen ideell løsning, all den tid dagens plassering av anlegget tyder på en alvorlig svikt i selve prosjekteringen. Samtidig har det vært utfordrende å balansere ulike interesser blant beboerne (særlig i byggetrinn 1) opp mot hverandre. Saken pågår, og vi håper på ei snarlig løsning.

Andre større temaer er kommunens rekkefølgekrav om fortau i Ragnar Schjølbergs vei og etableringen av ei ball-løkke midt i borettslaget. Dette er også noe styret stiller seg skeptisk til, og der vi har arbeidet hardt for så langt det er råd å fremme det vi mener må være i borettslagets interesse. Også her vil det naturlig nok være variasjoner med hensyn til synspunkter blant beboerne. Vår oppgave må imidlertid være å ta utgangspunkt i interessene til de som blir mest negativt berørt av tiltak som er mer eller mindre påtvunget fra utbygger og/eller Bodø kommune.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 361 793	1 103 551	2 369 500	2 511 670
Innkrevde renter/avdrag		7 995 626	2 440 948	9 955 000	9 611 497
Leieinntekt garasjer		92 100	41 600	94 800	47 400
Leieinntekt lokaler		33 625	20 490	15 000	30 000
Strøm elbil		23 159	7 995	15 000	25 000
Varmtvann		446 453	217 905	422 400	470 000
Fellesutgift lik fordeling		1 404 918	650 242	1 420 320	1 578 720
Andre driftsinntekter		153 323	0	0	0
SUM INNTEKTER		12 510 996	4 482 731	14 292 020	14 274 287
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	5 530	0	6 952	21 850
Styrehonorar	2	70 000	0	88 000	150 000
Kontingent	3	28 000	0	30 800	30 800
Revisjonshonorar	4	10 944	0	18 000	11 400
Forretningsførerhonorar		240 768	125 400	241 000	249 200
Løpende kontrakter	5	876 992	410 849	864 300	749 168
Drift/Vedlikeholdskostnader	6	172 582	65 300	175 000	309 400
Vedlikeholdsavsetning		0	0	100 000	100 000
Forsikring	7	236 517	159 383	343 200	249 200
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	8	1 187 489	115 937	1 756 300	1 793 100
Energi		830 781	319 190	522 400	635 000
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		15 156	41 644	0	0
Felleskostnader	9	0	47 180	104 800	20 000
Andre driftsutgifter	10	46 140	20 539	22 100	49 500
SUM KOSTNADER		3 720 897	1 305 422	4 272 852	4 368 618
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		8 790 099	3 177 310	10 019 168	9 905 669
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		72 439	0	0	50 000
Rentekostnader		7 995 626	2 440 948	8 926 000	9 611 497
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-7 923 187	-2 440 948	-8 926 000	-9 561 497
¡RSRESULTAT		866 912	736 361	1 093 168	344 172

	Note	31.12.23	31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11	489 420 000	289 780 000
Bygg under oppfµring	12	0	174 503 288
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		489 420 000	464 283 288
Omlµpsmidler			
Periodiserte kostnader		126 135	0
Stipulert avregning renter/avdrag/gass		77 359	52 985
Forskuddsbetalt forsikring		448 291	215 010
Kundefordringer		0	650
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	2 424 225	1 487 834
Sum omlµpsmidler		3 076 010	1 756 479
SUM EIENDELER		492 496 010	466 039 767

	Note	31.12.23	31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		440 000	440 000
Fond til fremtidig vedlikehold		100 000	0
Annen egenkapital		1 503 273	736 361
Sum egenkapital	14	2 043 273	1 176 361
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	15	159 545 000	114 960 000
L³n andre banker	15	0	88 508 119
IN-l³n	15	34 867 000	0
Annen langsiktig gjeld	16	0	76 551 547
Borettsinnskudd	18	295 008 000	174 820 000
Sum langsiktig gjeld		489 420 000	454 839 667
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		188 090	51 814
Forskuddsbetalt andre fakturaer		0	520
Leverandµrgjeld		773 966	4 411 474
P³lµpne renter		70 681	23 874
Annen kortsiktig gjeld	17	0	5 536 057
Sum kortsiktig gjeld		1 032 736	10 023 739
Sum gjeld		490 452 736	464 863 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		492 496 010	466 039 767
Pantestillelser	19	489 420 000	454 839 667

Sted:_____, dato:_____

Bengt Morten Engan	Jan-Arne Ludvigsen	K³re Johan Dale
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	-8 267 260	0
B. Endring disponible midler		
¡ rets resultat	866 912	736 361
Kjŋp / salg anleggsmidler	-199 640 000	-289 780 000
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-43 923 119	203 468 119
Andel avdrag IN-Iª n	34 867 000	0
Endringer i andre langsiktige poster	43 636 453	251 811 547
B. ¡ rets endringer disponible midler	-164 192 755	166 236 028
C. Disponible midler UB	2 043 273	-8 267 260
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omlŋpsmidler	3 076 010	1 756 479
- Kortsiktig gjeld	-1 032 736	-10 023 739
Disponible midler	2 043 273	-8 267 260
- ðremerket fremtidig vedlikehold	100 000	0

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 mª neders innkreving felleskostnad som disponible midler til ordinŋr drift . Beregningen av dette gjŋres ved ³ se pª SUM INNTEKTER (med fradrag for eventuelle avdrag pª IN) under Ï Totalt budsjettô i resultatregnskapet. SUM INNTEKTER deles pª 6, og man fª r da anbefalt minimumsnivª pª disponible midler. Eventuelle avsetninger/ŋremerkede midler til fremtidig vedlikehold mª trekkes fra, da dette er midler som er avsatt til fremtidig vedlikehold og ikke til ordinŋr 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. ðvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.

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

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

Fordringer

Fordringer er oppfŋrt i balansen til pª lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres pª 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 pª balansedagen.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5010 Timelŋnn	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	5 530	0
Sum	5 530	0

Selskapet har ingen ansatte, 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	70 000	0
Sum	70 000	0

Utbetalt belŋp pª kr. 70 000,- gjelder honorar til borettslagets driftsutvalg for perioden 2022/2023 i henhold til vedtak pª generalforsamling.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7450 Kontingent boligbyggelaget	28 000	0
Sum	28 000	0

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6701 Honorar revisjon	10 944	0
Sum	10 944	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinNJ r revisjon.

Note 5 - Lŋpendeŋkontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	177 005	99 216	265 000	80 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	80 406	16 512	150 000	70 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	14 429	58 613	40 850	15 100
6711 Forretningsfŋrsel tilleggstjenester	88 875	57 360	65 950	34 650
6780 Heis	148 310	64 232	95 000	118 300
6780 Kontrakter diverse	154 164	33 595	23 750	225 700
6780 Ventilasjon	67 500	0	67 500	70 000
6780 Vakthold/brannsikring	49 173	26 936	57 250	37 300
6780 Kabel-tv/internett	97 131	54 387	99 000	98 118
Sum	876 992	410 849	864 300	749 168

Note 6 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	59 199	36 606
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	91 559	15 621
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	11 223	0
6620 Reparasjon og vedlikehold uteomrª de	10 000	11 637
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	1 436
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	601	0
Sum	172 582	65 300

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

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	215 010	159 383
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	21 507	0
Sum	236 517	159 383

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

Note 8 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6320 Kommunale avgifter	324 370	26 171	375 100	919 600
6320 Renovasjon	321 122	88 211	314 500	406 500
7760 Eiendomsskatt	541 997	1 556	1 066 700	467 000
Sum	1 187 489	115 937	1 756 300	1 793 100

Note 9 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6390 Andre kostnader lokaler	0	47 180
Sum	0	47 180

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6800 Kontorrekvisita	1 388	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bnker o.l.	0	0
6860 Mnte, kurs, oppdatering o.l.	4 550	3 100
6890 Annen kontorkostnad	2 598	1 364
6900 Elektronisk kommunikasjon	10 169	3 999
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	26	876
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 900	0
7720 Generalforsamling/styremnte	21 227	9 333
7740 Avrundingsdifferanser	56	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 694	13
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	190	0
7772 Andre gebyrer	341	1 269
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	585
8126 Gebyr	0	0
Sum	46 140	20 539

Note 11 - Bygninger

Anskaffelseskost:	
Totalpris bygning ved stiftelse	289 780 000
Rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi 01.01.	289 780 000
Årets rehabilitering/påkostning	199 640 000
Bokført verdi pr. 31.12.	489 420 000

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 12 - Anlegg under utførelse

	31.12.23	31.12.22
1130 ANLEGG UNDER UTFØRELSE	0	174 503 288
Sum	0	174 503 288

Anlegg under utførelse byggetrinn 2.

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 BANKINNSKUDD	2 390 789	1 438 583
1921 BANKINNSKUDD	0	45 944
1966 FINANSKONTO	33 436	3 306
Sum	2 424 225	1 487 834

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

Note 14 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt andelskapital	440 000	440 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	736 361	0
Annen egenkapital	766 912	736 361
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	100 000	0
Egenkapital pr. 31.12	2 043 273	1 176 361

Fond, sparing til fremtidig vedlikehold

Beløp som blir avsatt på posten(e) Ï Avsetning til fremtidig vedlikeholdö blir overført til Ï Fond, sparing til fremtidig vedlikeholdö. De øremerkede midlene skal benyttes til større vedlikehold av bygningen.

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

Note 15 - Pantegjeld

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

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form³ l:	Bygning hele borettslaget	Byggel³ n BT 2	Bygning byggetrinn 1
L³ nenummer:	16366550066	Byggel³ ntr2	16365502874
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2023	2023	2022
Rentesats:	5.39 %	4.04 %	4.04 %
Betingelser:	Flytende rente		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2072	28.02.2023	28.02.2023
Opprinnelig l³ nebelŋp:	194 412 000	79 452 000	114 960 000
L³ nesaldo 01.01:	0	0	114 960 000
Avdrag i perioden:	34 867 000	79 452 000	114 960 000
Opptak i perioden:	194 412 000	79 452 000	0
L³ nesaldo 31.12:	159 545 000	0	0
Saldo 5 ³ r frem i tid:	158 728 877	0	0
Andelssaldo 01.01:	0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	34 867 000	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	0
Andelssaldo 31.12:	34 867 000	0	0
Sum pantegjeld for l³ n:	194 412 000	0	0

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
	1	5 200 000	5 200 000
	1	4 320 000	4 320 000
	1	3 960 000	3 960 000
	1	3 160 000	3 160 000
	1	3 000 000	3 000 000
	1	2 960 000	2 960 000
	2	2 940 000	5 880 000
	2	2 900 000	5 800 000
	1	2 860 000	2 860 000
	1	2 780 000	2 780 000
	1	2 760 000	2 760 000
	2	2 720 000	5 440 000
	1	2 680 000	2 680 000
	1	2 660 000	2 660 000
	2	2 580 000	5 160 000
	1	2 576 000	2 576 000
	1	2 540 000	2 540 000
	1	2 516 000	2 516 000
	1	2 500 000	2 500 000
	1	2 460 000	2 460 000
	1	2 456 000	2 456 000
	1	2 436 000	2 436 000
	1	2 420 000	2 420 000

Pantegjeld

	1	2 376 000	2 376 000
	1	2 360 000	2 360 000
	1	2 320 000	2 320 000
	1	2 296 000	2 296 000
	1	2 256 000	2 256 000
	2	2 240 000	4 480 000
	1	2 200 000	2 200 000
	1	2 160 000	2 160 000
	1	2 080 000	2 080 000
	1	2 046 000	2 046 000
	1	2 040 000	2 040 000
	1	1 900 000	1 900 000
	3	1 880 000	5 640 000
	1	1 820 000	1 820 000
	1	1 780 000	1 780 000
	2	1 760 000	3 520 000
	3	1 680 000	5 040 000
	1	1 540 000	1 540 000
	1	1 520 000	1 520 000
	1	1 500 000	1 500 000
	1	1 480 000	1 480 000
	1	1 400 000	1 400 000
	1	1 376 000	1 376 000
	2	1 360 000	2 720 000
	1	1 300 000	1 300 000
	1	1 260 000	1 260 000
	1	1 220 000	1 220 000
	1	1 200 000	1 200 000
	2	1 180 000	2 360 000
	1	1 140 000	1 140 000
	1	1 120 000	1 120 000
	1	1 111 000	1 111 000
	1	1 100 000	1 100 000
	2	1 080 000	2 160 000
	1	1 060 000	1 060 000
	1	1 020 000	1 020 000
	1	1 000 000	1 000 000
	1	920 000	920 000
	1	900 000	900 000
	1	800 000	800 000
	2	780 000	1 560 000
	1	740 000	740 000
	1	700 000	700 000
	1	500 000	500 000

Forventet m³ nedlig ŋkning av fellesutgifter ved frŋrste avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. ŋkning
L³ n 16366550066 har frŋrste avdrag 30.03.2028 med kr 199 803	1	5 200 000	2 171
	1	4 320 000	1 803
	1	3 960 000	1 653
	1	3 160 000	1 319

Pantegjeld

1	3 000 000	1 252
1	2 960 000	1 236
2	2 940 000	1 227
2	2 900 000	1 211
1	2 860 000	1 194
1	2 780 000	1 160
1	2 760 000	1 152
2	2 720 000	1 135
1	2 680 000	1 119
1	2 660 000	1 110
2	2 580 000	1 077
1	2 576 000	1 075
1	2 540 000	1 060
1	2 516 000	1 050
1	2 500 000	1 044
1	2 460 000	1 027
1	2 456 000	1 025
1	2 436 000	1 017
1	2 420 000	1 010
1	2 376 000	992
1	2 360 000	985
1	2 320 000	968
1	2 296 000	958
1	2 256 000	942
2	2 240 000	935
1	2 200 000	918
1	2 160 000	902
1	2 080 000	868
1	2 046 000	854
1	2 040 000	852
1	1 900 000	793
3	1 880 000	785
1	1 820 000	760
1	1 780 000	743
2	1 760 000	735
3	1 680 000	701
1	1 540 000	643
1	1 520 000	635
1	1 500 000	626
1	1 480 000	618
1	1 400 000	584
1	1 376 000	574
2	1 360 000	568
1	1 300 000	543
1	1 260 000	526
1	1 220 000	509
1	1 200 000	501
2	1 180 000	493
1	1 140 000	476
1	1 120 000	468
1	1 111 000	464

Pantegjeld

1	1 100 000	459
2	1 080 000	451
1	1 060 000	442
1	1 020 000	426
1	1 000 000	417
1	920 000	384
1	900 000	376
1	800 000	334
2	780 000	326
1	740 000	309
1	700 000	292
1	500 000	209

Fellesgjelden for byggetrinn 1 med kr 114.960.000 er refinansiert i 2023, samtidig som byggel³ n for byggetrinn 2 er konvertert til fellesgjeld. Langsiktig gjeld som forfaller til betaling mer enn fem ³ r etter regnskaps³ rets slutt er kr 158.728.877,-.

Note 16 - Annen langsiktig gjeld

	31.12.23	31.12.22
2290 ANNEN LANGSIKTIG GJELD	0	76 551 547
Sum	0	-76 551 547

Boligbyggelaget hadde pr. 31.12.22 ytt³n til selskapet p³ kr 76 551 547,-. Dette var en del av finansieringsplanen for byggeprosjektet og er oppgjort i 2023 samtidig som bygge³n ble konvertert til langsiktig gjeld.

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	31.12.23	31.12.22
2990 ANNEN KORTSIKTIG GJELD	0	5 536 057
Sum	0	5 536 057

Kortsiktig gjeld pr. 31.12.22 var en del av finansieringsplanen for byggeprosjektet og er oppgjort i 2023 da andelseiere overtok andelene i borettslaget.

Note 18 - Borettsinnskudd

	2023
2280 BORETTSINNSKUDD	295 008 000
Sum	295 008 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 19 - Pantestillelser

Av borettslagets bokfnrte gjeld er kr. 489 420 000,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokfnrt verdi p³ kr. 489 420 000,-

Resultat og balanse med noter for Reinsletta Allé Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Reinsletta Allé Borettslag

Styreleder	Bengt Morten Engan (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Jan-Arne Ludvigsen (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Kåre Johan Dale (sign.)	22.03.2024

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 Reinsletta Alle Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Reinsletta Alle Borettslag 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: DKZJT-BQLIC-CPDZ4-0AGHT-7AOXP-5BMDX

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: DKZJT-BQLJC-CPDZ4-0AGHT-7ADXP-5BMDX

PENNEO

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

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

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

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

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: DKZJT-BQLJC-CPDZ4-0AGHT-7ADXP-5BMDX

VALGKOMITEENS INNSTILLING 2024

Valgkomiteen i Reinsletta Alle borettslag har for perioden 2023/2024 bestått av Arve Østerud og Wigdis Korsvik.

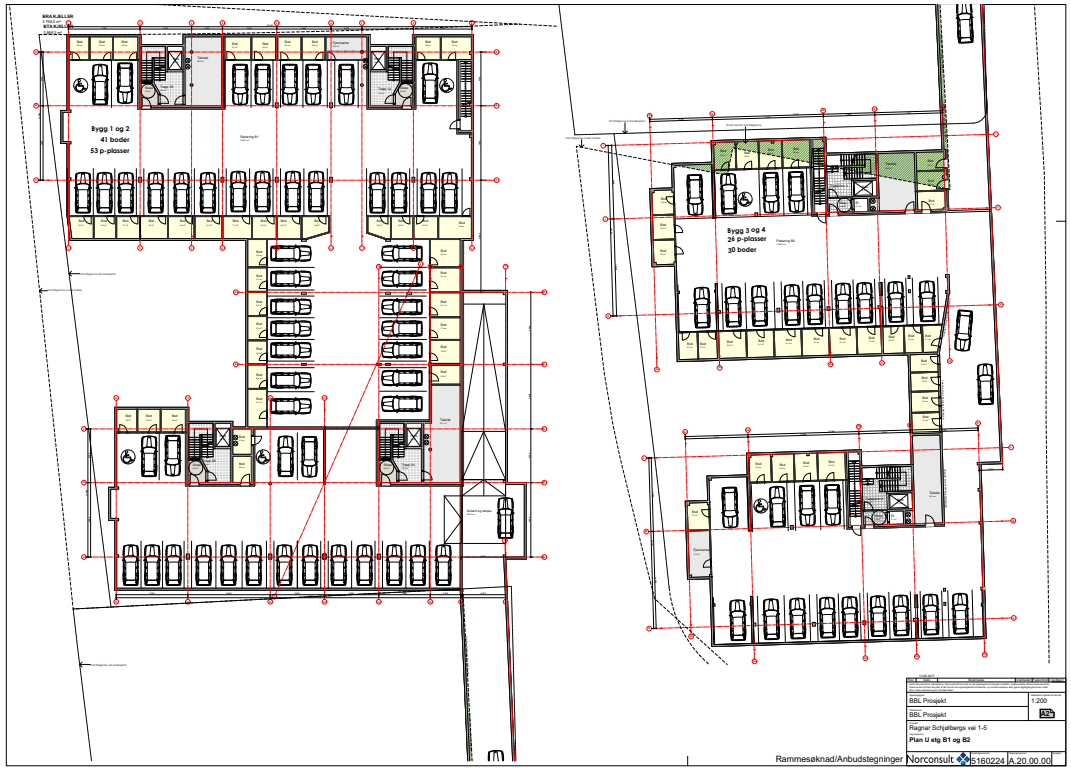
Både leder og nestleder er ikke på valg i år. Vår oppgave var å finne 1 nytt styremedlem og 2 varamedlemmer. Ett av varamedlemmene, Rigmor Torbergsen, har sagt ja til å stille på nytt som 2. varamedlem.

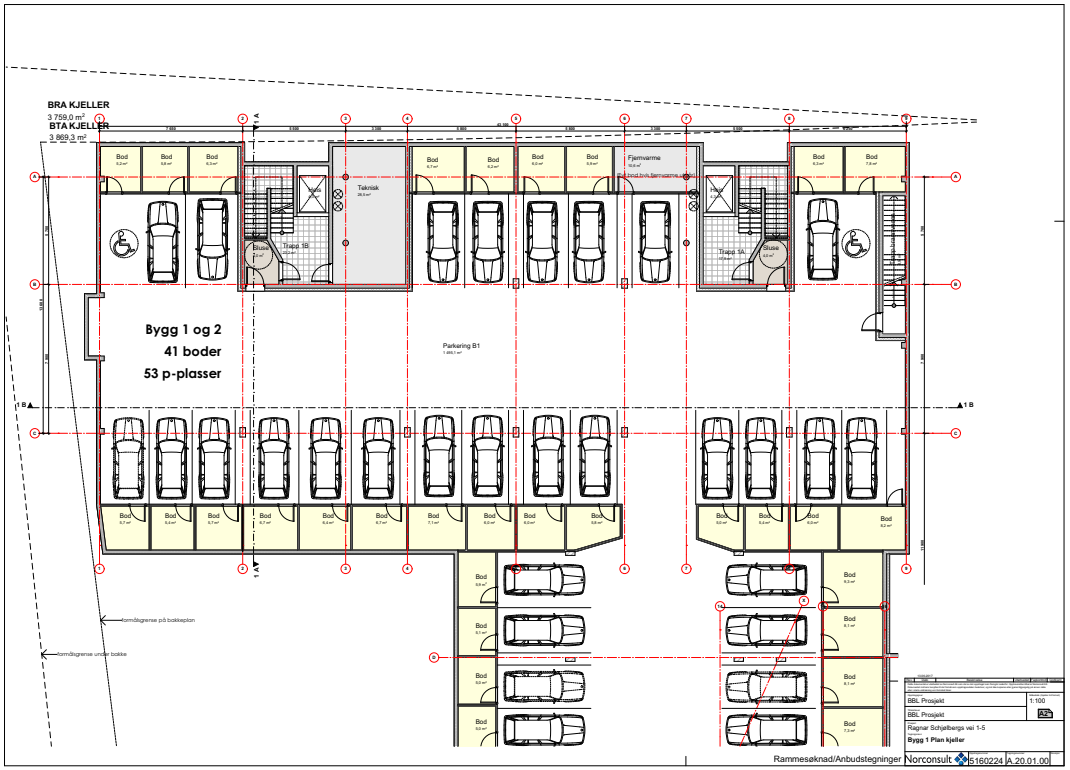
Vi har følgende forslag til nytt styre i borettslaget for perioden 2024/2025:

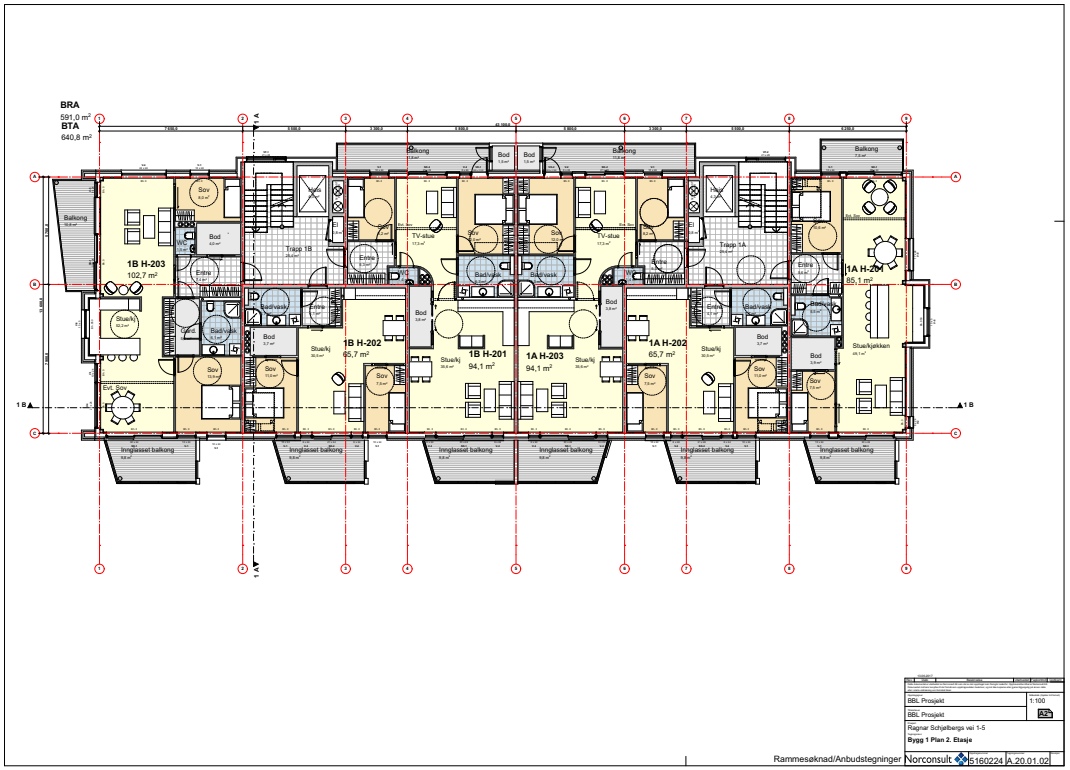
Styreleder Bengt Engan - ikke på valg i år
Nestleder Jan-Arne Ludviksen - ikke på valg i år
Styremedlem: Rune Eriksen - 2 år
1. varamedlem: Lill Hege Myllimæki - 1 år
2. varamedlem: Rigmor Torbergsen - 1 år

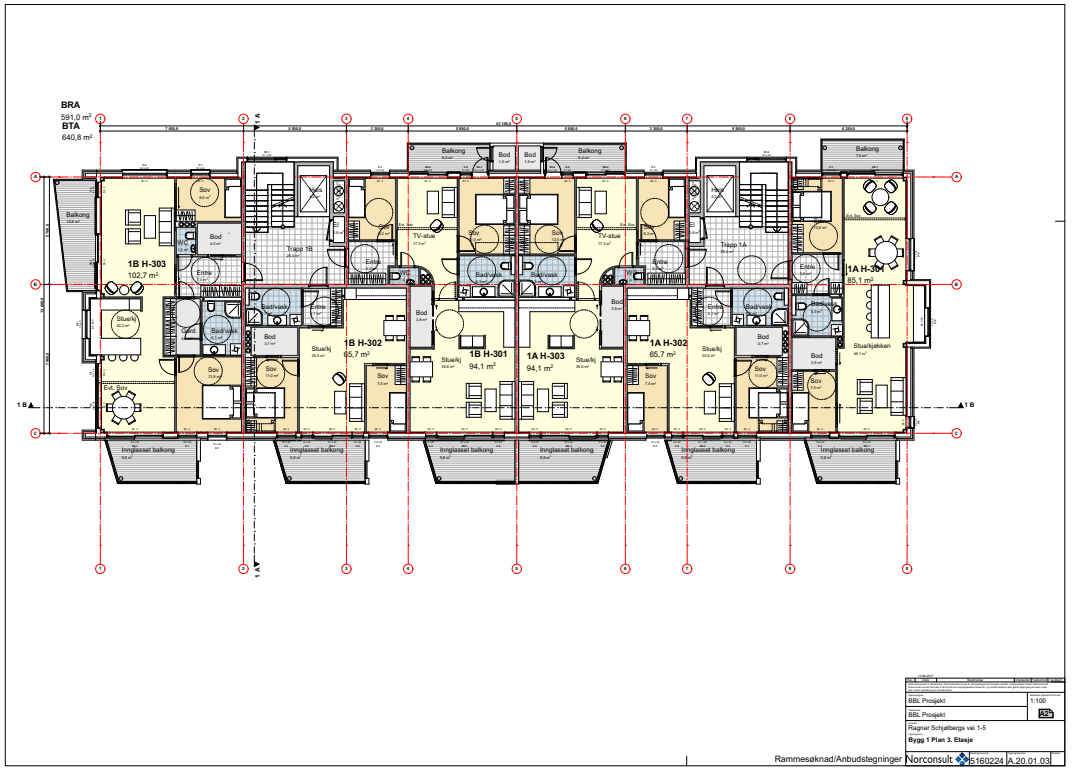
Styret konstituerer seg på første møte etter generalforsamlingen og fordeler roller og ansvar.

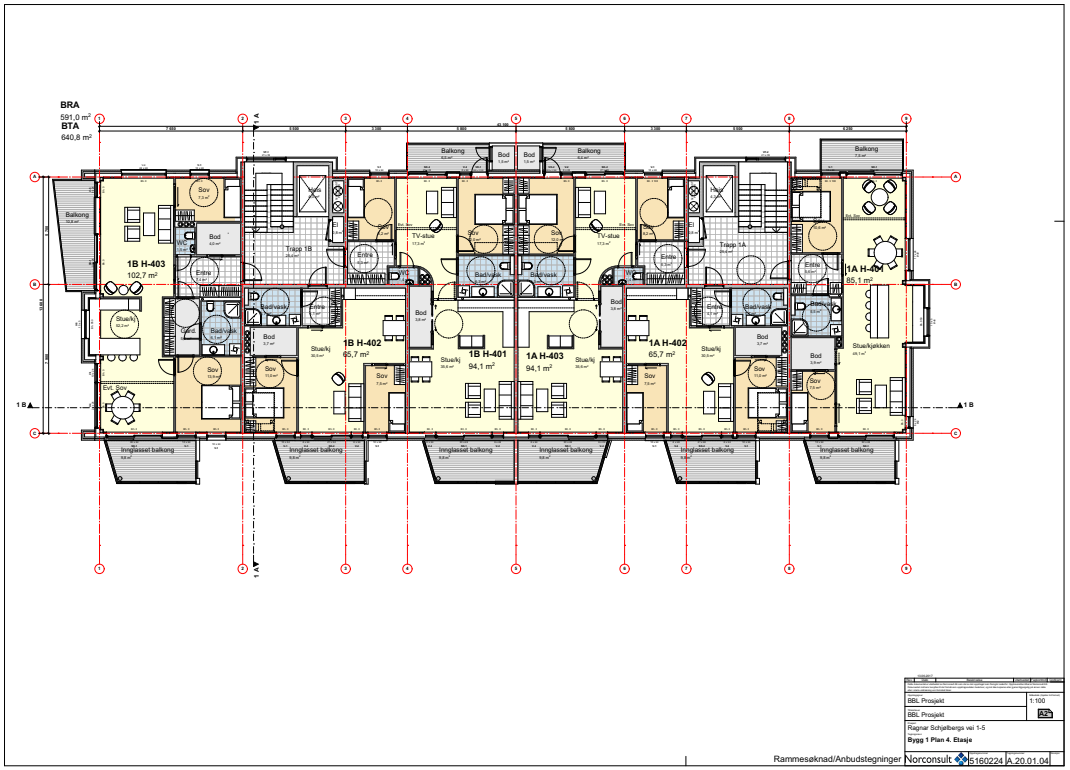
Med vennlig hilsen fra Arve Østerud og WIgdis Korsvik

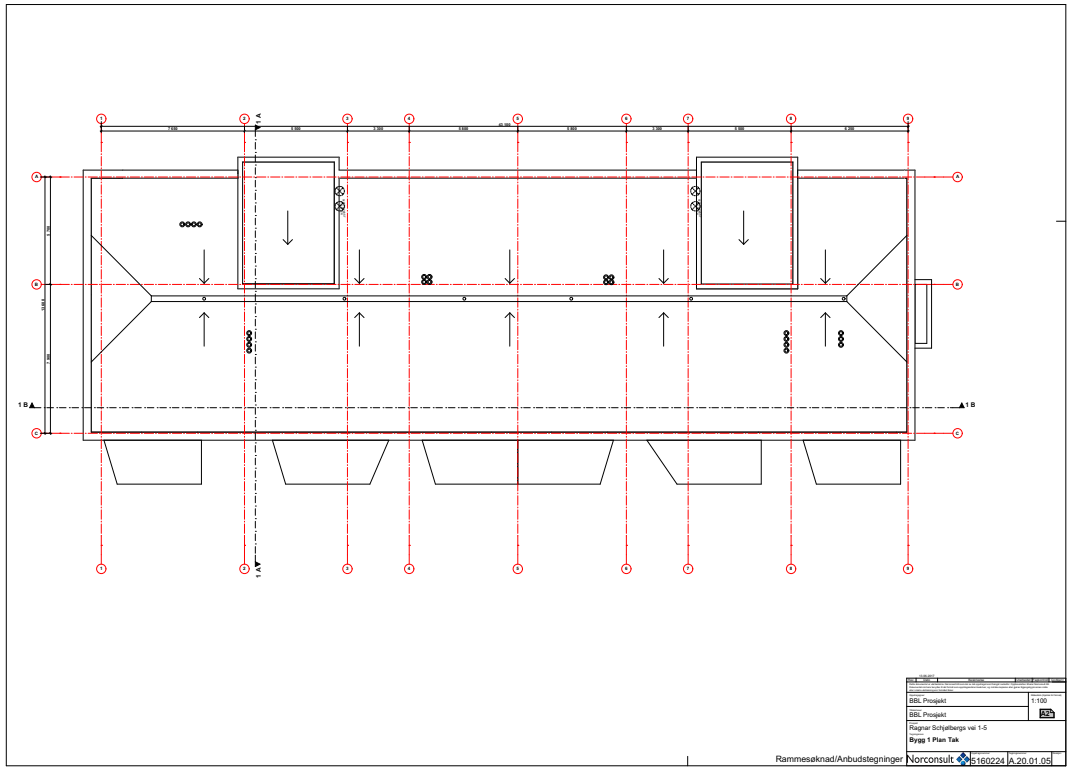



BRA KJELLER
3 759,0 m²
BTA KJELLER
3 869,3 m²
Bygg 1 og 2
41 boder
53 p-plasser
Parkering B1
Teknisk
Trapp 1B
Trapp 1A
Fjernvarme
Bod
Sluse
Vask
Grønnsone over bygg
Grønnsone over bygg
Grønnsone over bygg


BRA
591,0 m²
BTA
640,8 m²
1B H-203
102,7 m²
1B H-202
65,7 m²
1B H-201
94,1 m²
1A H-203
94,1 m²
1A H-202
65,7 m²
1A H-201
85,1 m²
Rammesøknad/Anbudstegninger
Norconsult
5160224
A.20.01.02

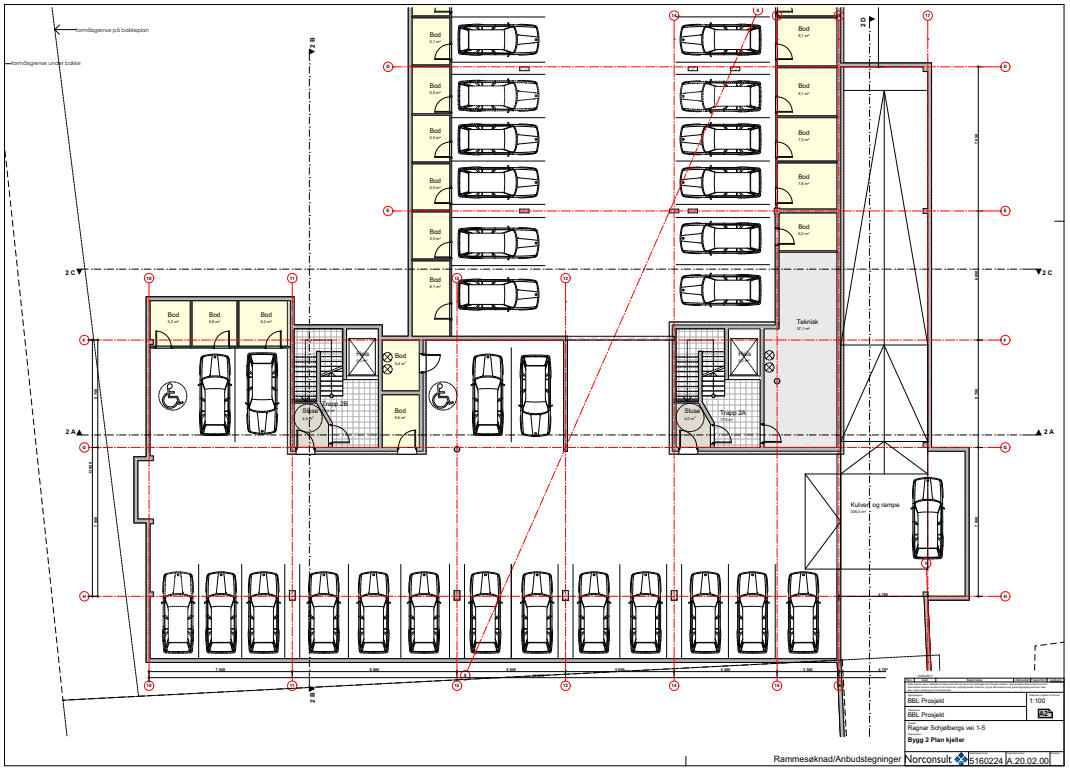

BRA
591,0 m²
BTA
640,8 m²
1B H-303
102,7 m²
1B H-302
65,7 m²
1B H-301
94,1 m²
1A H-303
94,1 m²
1A H-302
65,7 m²
1A H-301
85,1 m²
Rammesøknad/Anbudstegninger
Norconsult
5160224
A.20.01.03

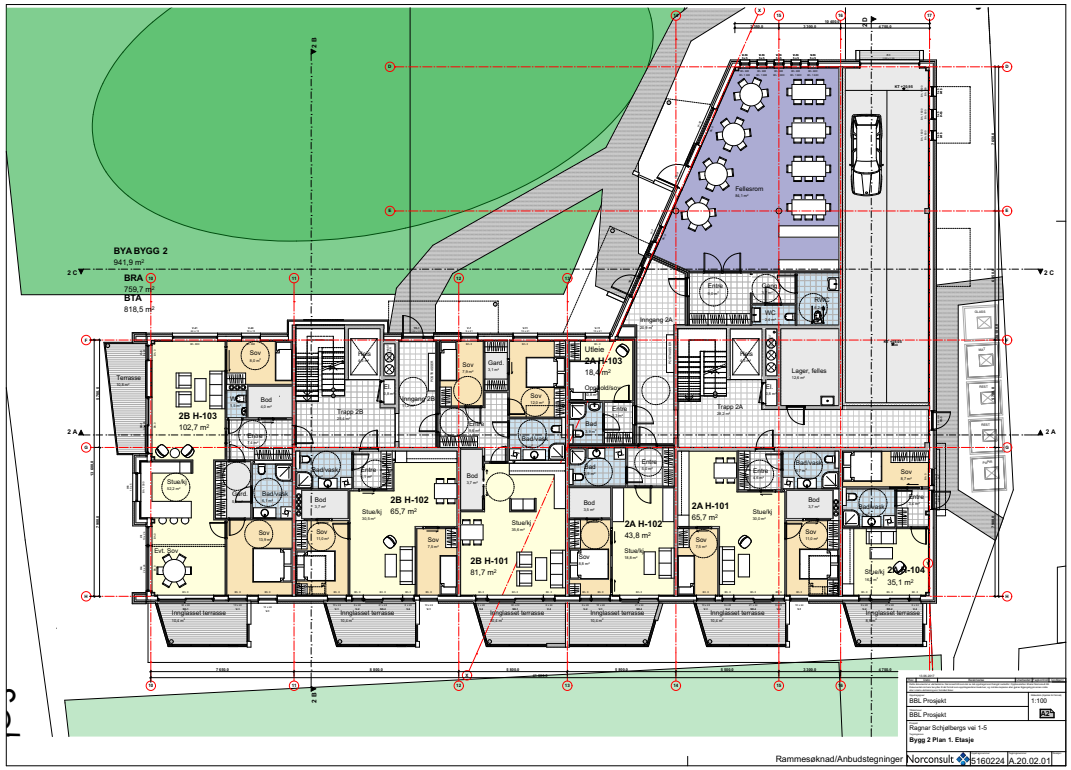


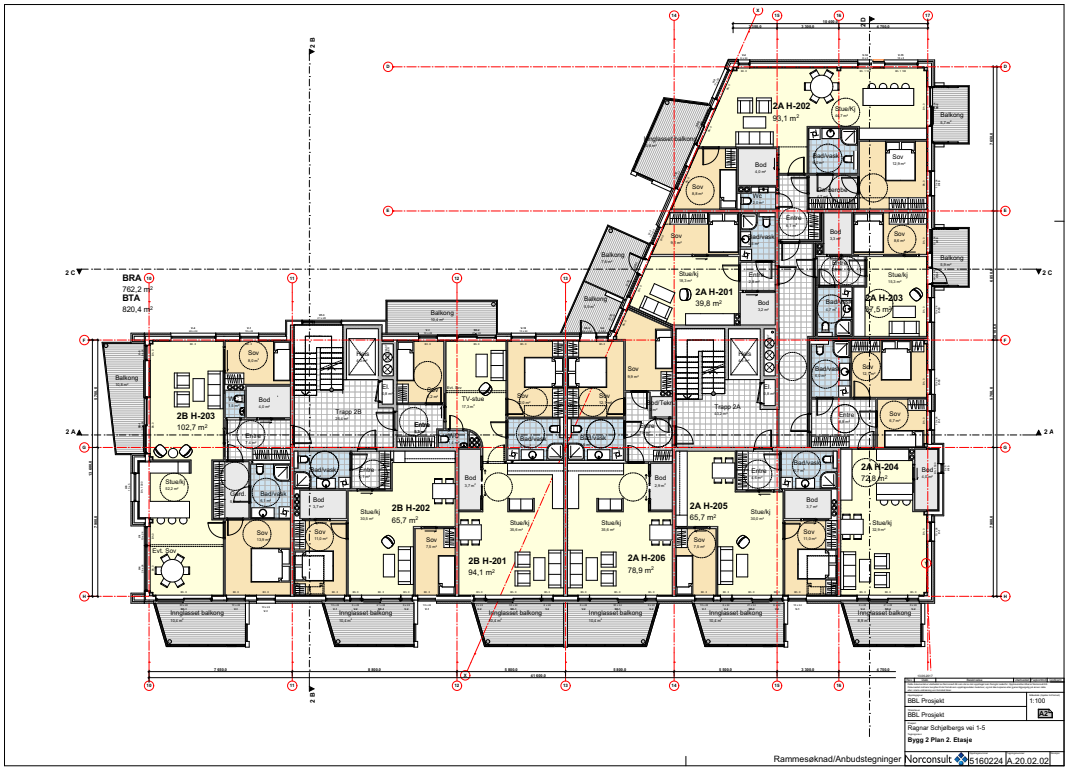


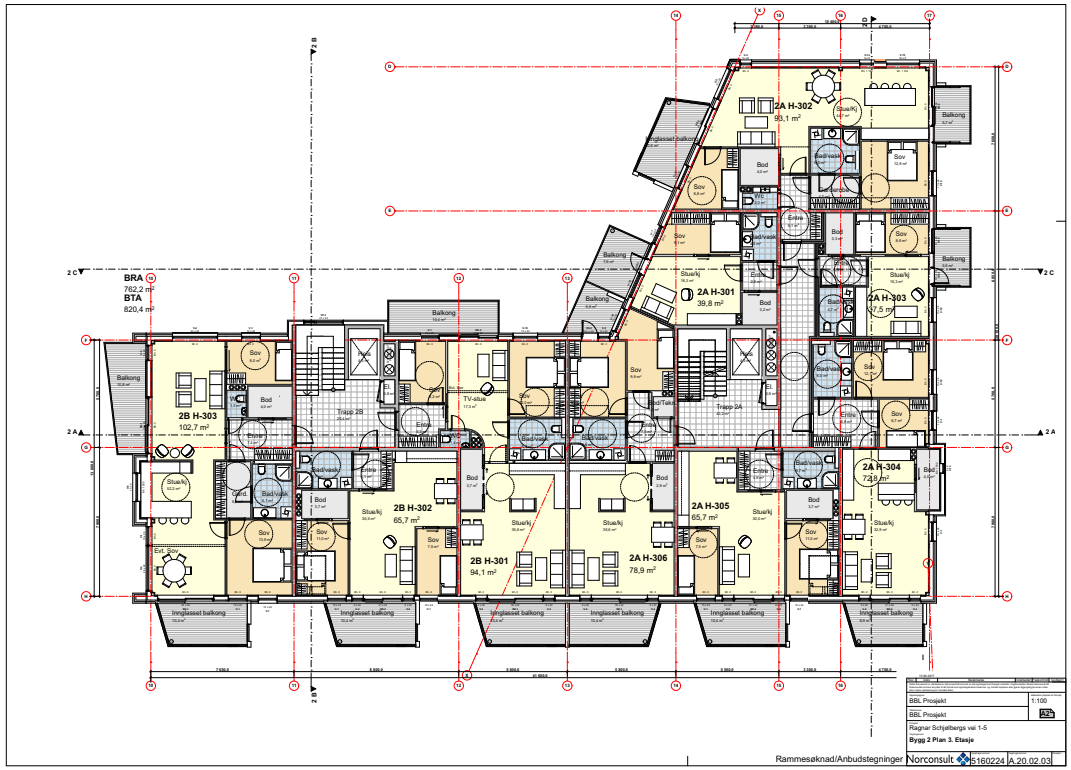
BBL Prosjekt	1:100
BBL Prosjekt	A2
Ragnar Schjelbergs vei 1-5	
Bygg 1 Plan 4. Etasje	
Rammesøknad/Anbudstegninger	Norconsult 5160224 A.20.01.04

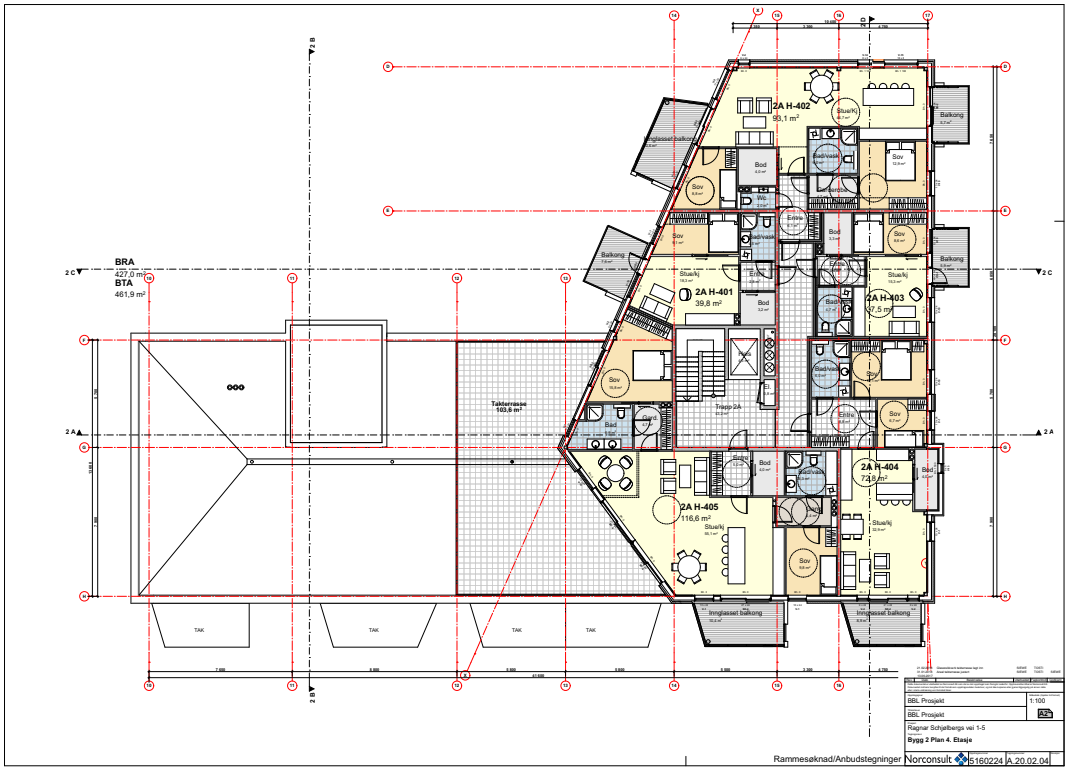
BBL Prosjekt	1:100
BBL Prosjekt	A2
Ragnar Schjelbergs vei 1-5	
Bygg 1 Plan Tak	
Rammesøknad/Anbudstegninger	Norconsult 5160224 A.20.01.05

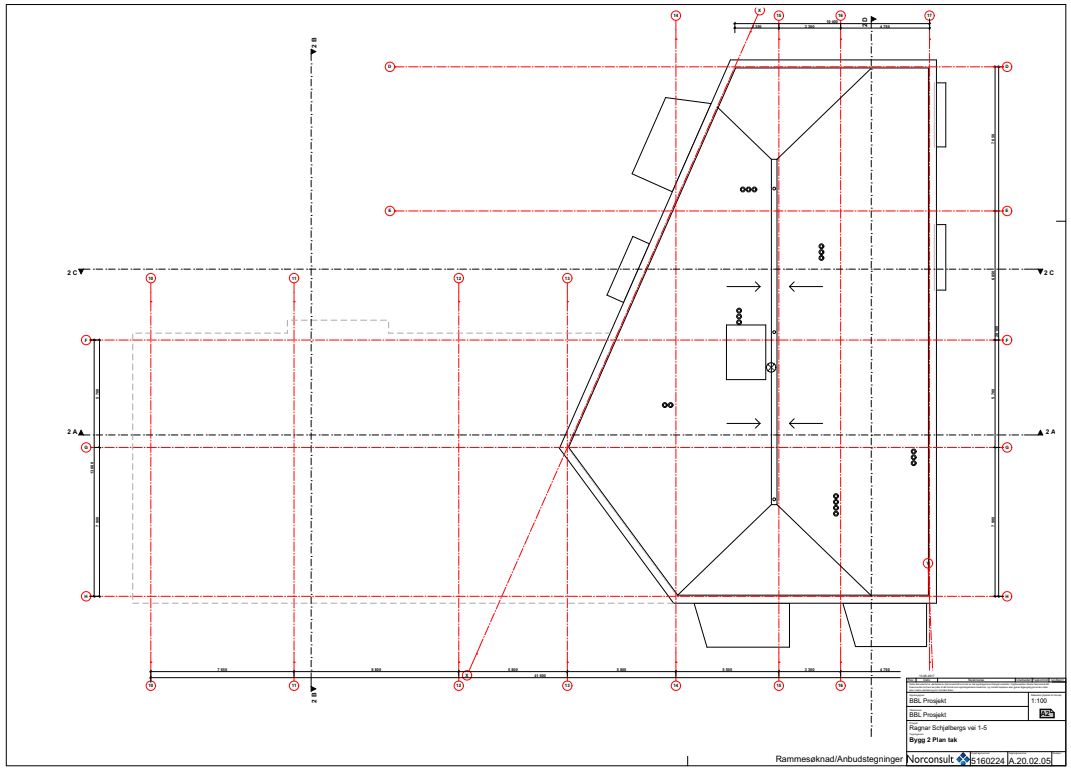

Bod
Trapp 2B
Trapp 2A
Sluse
Teknisk
Kulvert og rampe
BBL Prosjekt
1:100
BBL Prosjekt
A2
Ragnar Schjelbergs vei 1-5
Bygg 2 Plan kjeller
Rammesøknad/Anbudstegninger
Norconsult
5160224
A.20.02.00


BYA BYGG 2
941,9 m²
BRA
759,7 m²
BTA
818,5 m²
2B H-103
102,7 m²
2B H-102
65,7 m²
2B H-101
81,7 m²
2A H-103
16 m²
2A H-102
43,8 m²
2A H-101
65,7 m²
2A H-104
35,1 m²
Fellesrom
Lager, felles
Trapp 2A
Trapp 2B
Inngang 2A
Innglasset terrasse
BBL Prosjekt
1:100
BBL Prosjekt
A2
Ragnar Schjelbergs vei 1-5
Bygg 2 Plan 1. Etasje
Rammesøknad/Anbudstegninger
Norconsult
5160224
A.20.02.01


BRA
762,2 m²
BTA
820,4 m²
2A H-202
93,1 m²
2A H-201
39,8 m²
2A H-203
37,5 m²
2B H-203
102,7 m²
2B H-202
65,7 m²
2B H-201
94,1 m²
2A H-204
74,8 m²
2A H-205
65,7 m²
2A H-206
78,9 m²
Rammesøknad/Anbudstegninger
Norconsult
5160224
A.20.02.02
BBL Prosjekt
1:100
A2
Ragnar Schjølbergs vei 1-5
Bygg 2 Plan 2. Etasje


BRA
762,2 m²
BTA
820,4 m²
2A H-302
93,1 m²
2A H-301
39,8 m²
2A H-303
37,5 m²
2B H-303
102,7 m²
2B H-302
65,7 m²
2B H-301
94,1 m²
2A H-304
74,8 m²
2A H-305
65,7 m²
2A H-306
78,9 m²
Rammesøknad/Anbudstegninger
Norconsult
5160224
A.20.02.03
BBL Prosjekt
1:100
A2
Ragnar Schjølbergs vei 1-5
Bygg 2 Plan 3. Etasje


BRA
427,0 m²
BTA
461,9 m²
2A H-402
93,1 m²
2A H-401
39,8 m²
2A H-403
37,5 m²
2A H-404
74,8 m²
2A H-405
116,6 m²
Takterrasse
103,8 m²
Trapp 2A
TAK
Rammesøknad/Anbudstegninger
BBL Prosjekt
1:100
Ragnar Schjelbergs vei 1-5
Bygg 2 Plan 4. Etasje
Norconsult
5160224
A.20.02.04


Rammesøknad/Anbudstegninger
BBL Prosjekt
1:100
Ragnar Schjelbergs vei 1-5
Bygg 2 Plan tak
Norconsult
5160224
A.20.02.05

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Notater

Notater

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- 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**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 900

Rettsområder du får hjelp med

- 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

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. PLUSS-dekningen 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 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

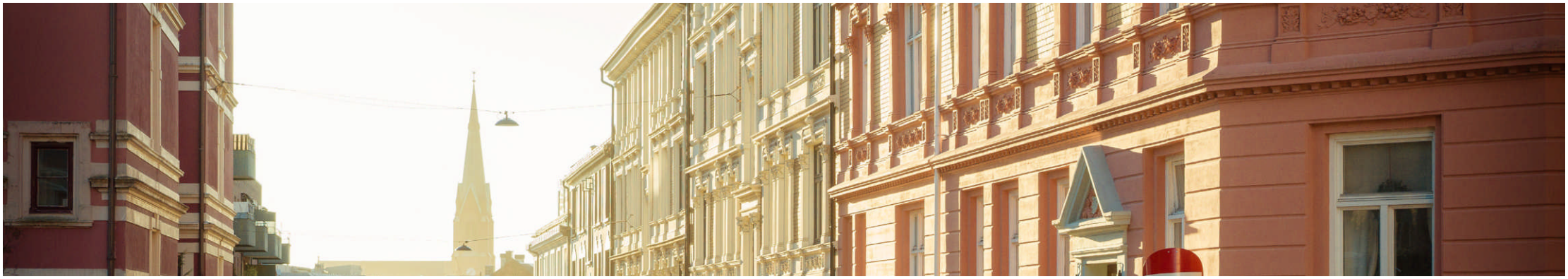
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

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

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: 23240176 / Bjørn Armand Vagle, tlf. 970 07 601
Ragnar Schjølbergs vei 3 C, 8010 Bodø.
Andelsnr. 38 i Reinsletta Allé Borettslag, org.nr. 927624885, BODØ kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 23240176
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.02.2025

Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

970 07 601
bjorn.armand.vagle@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no