



DRONNINGENS GATE 52B

04

Velkommen til Dronningens gate 52B

06

Nøkkelinformasjon/Megler

40

Beliggenhet

49

Plantegning

52

Eiendommen

58

Tekniske dokumenter



DRONNINGENS GATE 52B

Velkommen til Dronningens gate 52B - en særdeles stilfull og tiltalende 3-roms toppleilighet fra 2019, med ettertraktet beliggenhet i Meierikvartalet. Leiligheten har gjennomgående smakfulle farge- og materialvalg, en godt utnyttet planløsning, rikelig med oppbevaringsplass, samt p-plass og bod i garasjeanlegg. Fra boligens vestvendte balkong kan du nyte solen størsteparten av dagen. Her er det nytt, moderne og komfortabelt å bo.

Borettslaget har flotte fellesarealer for sine beboere, med blant annet et moderne treningsrom, badstue, lekeplass og hage. I 1. etasje ligger også dagligvarebutikk. Her bor du tilbaketrukket men samtidig supersentralt, med få minutters gange til alt sentrum har å by på.

- Utvalgte kvaliteter
- Innglasset balkong
 - Vannbåren varme
 - Parkeringsplass
 - Treningsrom
 - Heis
 - Bod

Velkommen!

DRONNINGENS GATE

52B

Prisantydning	4 300 000
Fellesgjeld	833 462
Omkostninger	8 009
Totalpris	5 141 471
Fellesutgifter	7 286 pr. mnd.
P-rom	66 m2
Bruksareal	81 m2
Soverom	2
Bad	1
Etasje	5
Eierform	Borettslag
Byggeår	2019



Stine Marte Iversen Østgaard

Eiendomsmegler

91 83 46 35 / stine.ostgaard@partners.no

 **PARTNERS**
EIENDOMSMEGLING

STUE

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkken og gang, som sammen utgjør et areal på nærmere 30 kvm. Stuen har store vindusflater, som gir en særdeles lys og luftig atmosfære, og gjennomgående delikate farge- og materialvalg. Rommet legger til rette for naturlige møbleringssoner, og har god plass til et spisebord i kontakt med kjøkkenet.









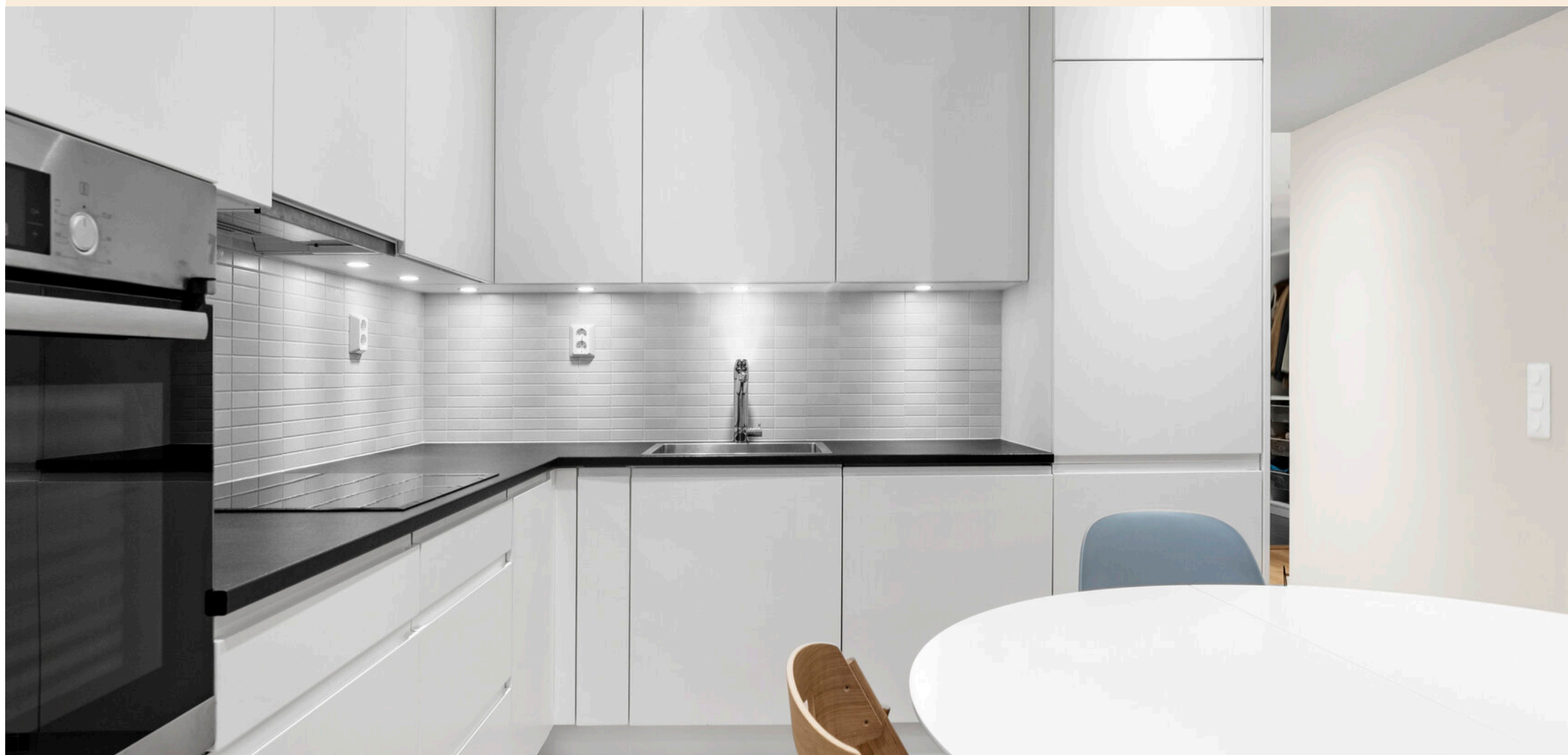


KJØKKEN

Innredningen er lys, flott og moderne - og har fått tilstandsgrad 0 og 1 av takstmann. Her har du integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser, stilfulle dekorflis og godt med arbeidslys.

TG2: overflater gulv.

TG2 gis grunnet at det registreres stedvise riper og skader i gulvets overflatemateriale. Forholdet er av estetisk karakter.







BAD

Baderommet er på i overkant av 5 kvm, flislagt fra topp til tå, og har lun gulvvarme. Rommet har videre en romslig, moderne innredning, vegghengt toalett, dusjnisje med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin. Badet, som boligen ellers, nyter godt av utstrakt bruk av innfelt spotbelysning i himling.

TG2:

Bad: overflater gulv. TG2 gis grunnet stedvise sprekker/riss i flisfuger. Fliser med sprekker kan løsne. Årsak er ukjent.





SOVEROM

Hovedsoverommet er på hele 11 kvm, og har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Her har du godt med naturlig lysinnslipp, og en romslig skyvedørgarderobe. Det andre soverommet er på ca. 7,5 kvm, og fungerer ypperlig både som soverom, hjemmekontor og gjesterom.







BALKONG

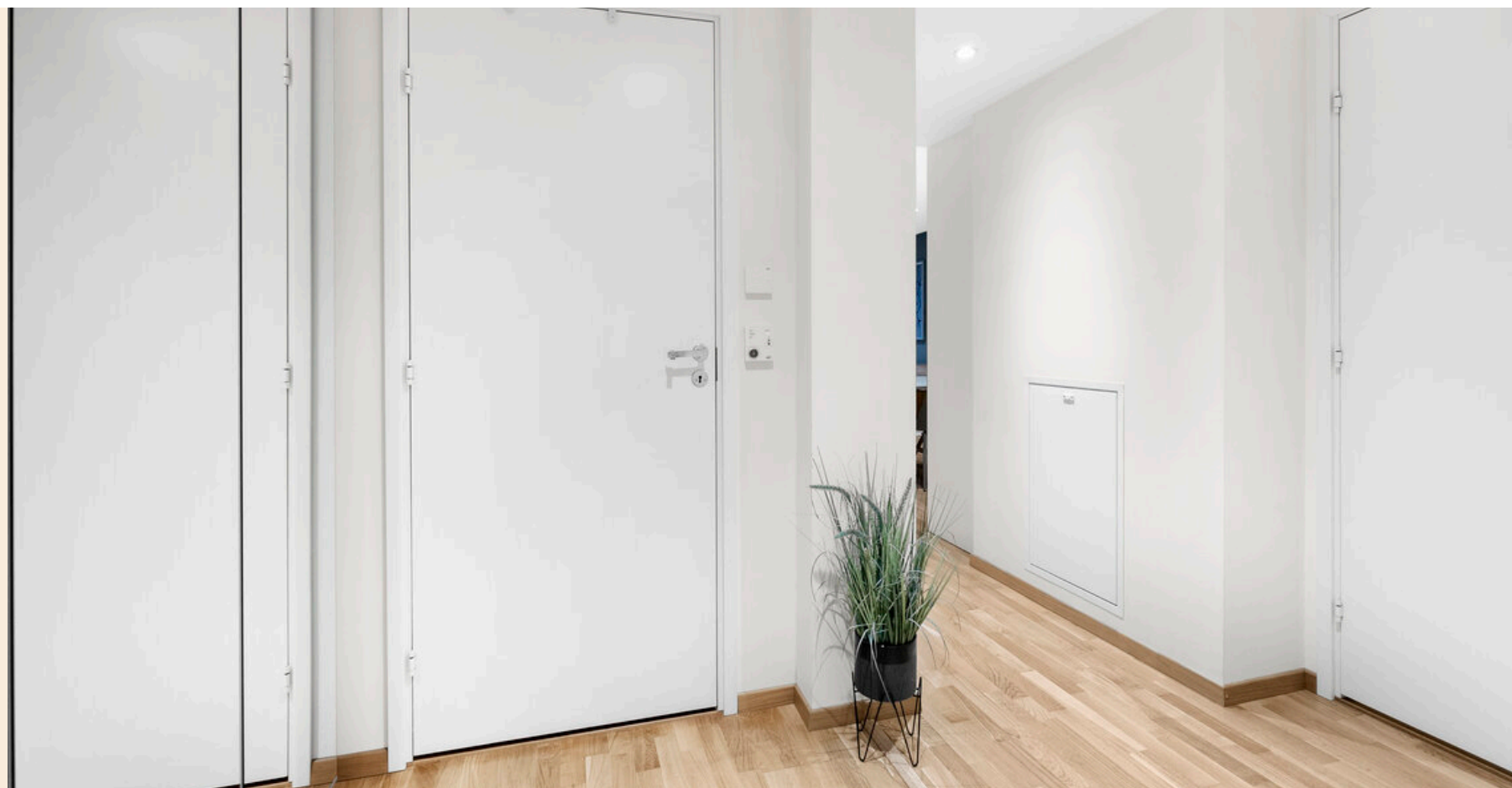
Fra stuen har du utgang til en solrik, vestvendt balkong, der du kan nyte leilighetens flotte beliggenhet i byggets 5. og øverste etasje. Den innglassede balkongen er i overkant av 8 kvm, og har plass til en koselig sittegruppe - en flott forlengelse av stuerommet på sommerstid.



Fra stuen har du utgang til en solrik, vestvendt balkong, der du kan nyte leilighetens flotte beliggenhet i byggets 5. og øverste etasje. Her har du sola fra ca. kl. 11 - 19:30 på sommerstid.

ENTRÉ

Entréen gir et innbydende og oversiktlig førsteinntrykk av boligen. Boligen har rikelig med oppbevaringsplass, med flere store skyvedørgarderober, samt innvendig bod.

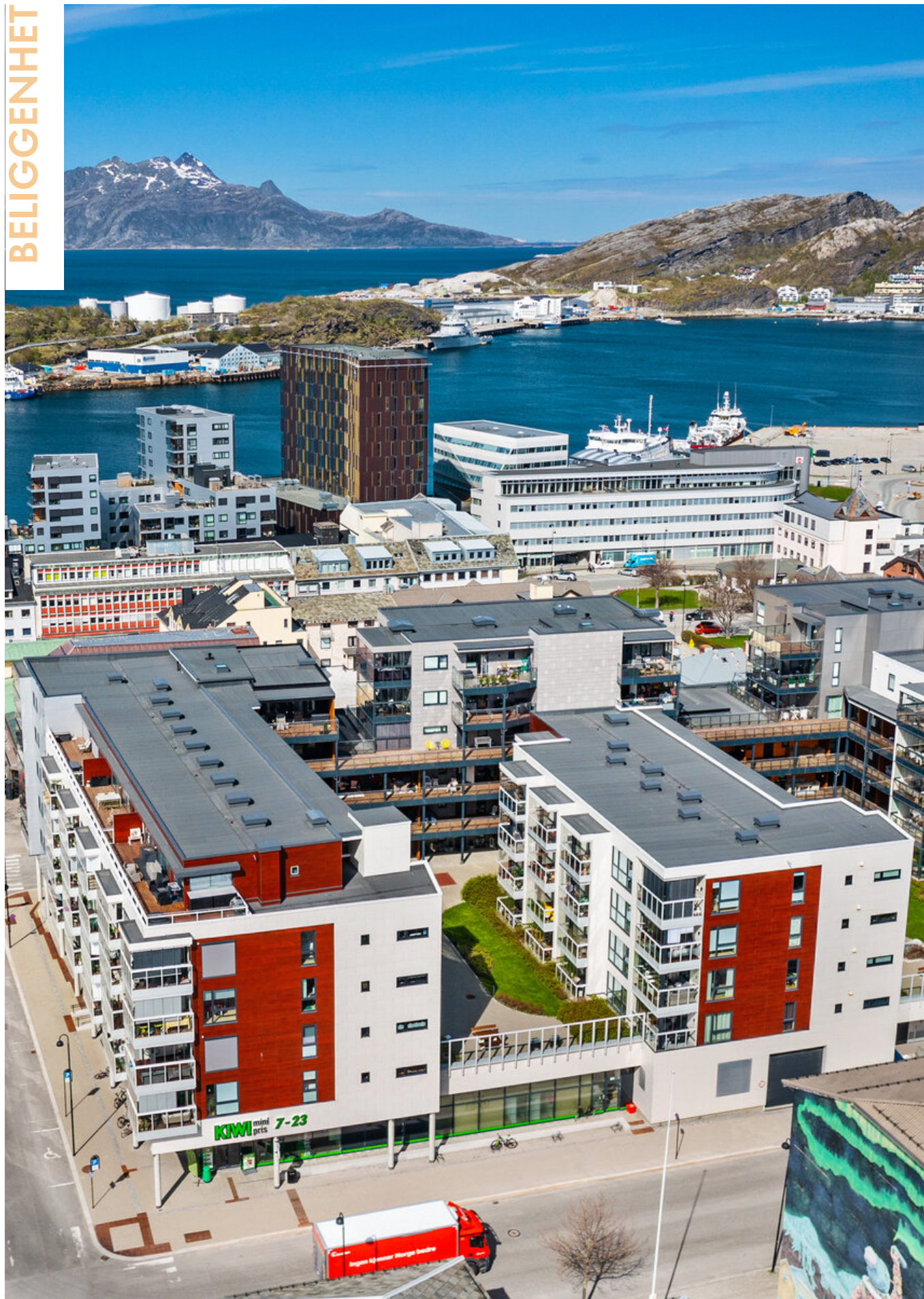


TILHØRENDE AREAL

Borettslaget har flotte fellesarealer for sine beboere, blant annet et moderne treningsrom. I tilknytning til treningsrommet er det også oppført en herlig badstue. Med leiligheten følger også fast parkeringsplass og bod i oppvarmet garasjeanlegg. Leiligheten ligger midt i sentrum, med kort gangavstand til alt byen har å by på.



Borettslaget har flotte fellesarealer for sine beboere, blant annet et moderne treningsrom med tilhørende badstue.



BELIGGENHET

Boligen ligger i den midterste, og mest fredelige delen av Meierikvartalet. Eiendommen ligger meget sentralt midt i Bodø sentrum, men likevel tilbaketrukket fra byens mas og støy. Fra leilighetsbygget er det kort vei til alt Bodø sentrum har å by på - alt fra et svært godt restaurant- og utelivstilbud til spaserturer langs moloen og havnepromenaden. Stormen konserthus og shopping i byen har aldri vært mer tilgjengelig. Her er også flere små og koselige parker i sentrum om du trenger litt rekreasjon der og ønsker du lengre turer er det ikke langt til Bodømarka med alle mulighetene som ligger her.

Her bor du urbant med absolutt alt av sentrumsfasiliteter like utenfor ytterdøra, samtidig som du har det stille og rolig hjemme hos deg selv.





Dronningens gate 52B

Nabolaget Bodø sentrum - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Bankgata	1 min	
Linje 1, 2, 3, 4, 100, 200, 300, 400	0.1 km	
Bodø stasjon	5 min	
Linje 71, 79	0.4 km	
Bodø lufthavn	5 min	

Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.)	12 min	
340 elever, 14 klasser	0.9 km	
Østbyen skole (1-7 kl.)	17 min	
288 elever, 13 klasser	1.4 km	
St. Eystein skole (1-10 kl.)	17 min	
70 elever, 3 klasser	1.4 km	
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	
315 elever, 12 klasser	0.5 km	
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	16 min	
96 elever	1.2 km	
Bodø videregående skole	8 min	
1316 elever, 73 klasser	0.7 km	
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	16 min	

Ladepunkt for el-bil

Bodø kommune KOngens gate	1 min	
Kongens gate Farmors stue, Bodø	2 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

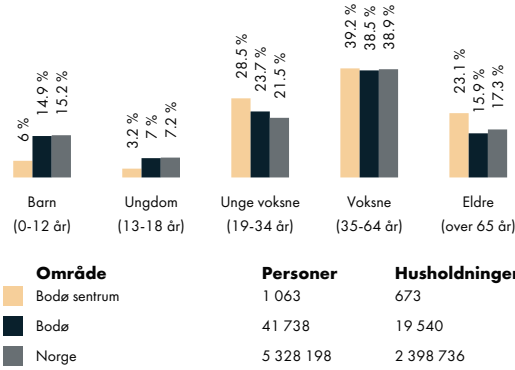
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Parkveien barnehage (0-5 år)	6 min	
41 barn, 3 avdelinger	0.5 km	
Asphaugen barnehage (1-5 år)	8 min	
121 barn, 6 avdelinger	0.6 km	
Speiderhusets barnehage	10 min	

Dagligvare

Kiwi Meierikvartalet	1 min	
Coop Prix Storgata	2 min	
Post i butikk	0.2 km	

Primære transportmidler



1. Gående



2. Egen bil



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100



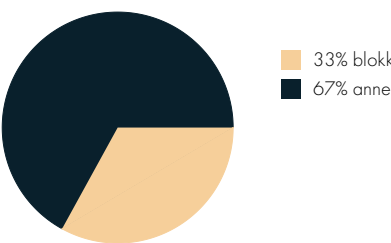
Kulturtilbud

Bra 73/100

Sport

Bankgata kunstgressbane	8 min	
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km	
Asphaugen videregående skole gymsal	9 min	
Aktivitetshall	0.7 km	
SKY Fitness Bodø	4 min	
Feel24 Vestbyen	14 min	

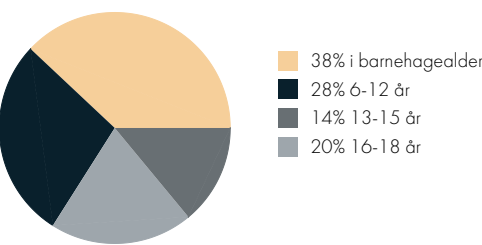
Boligmasse



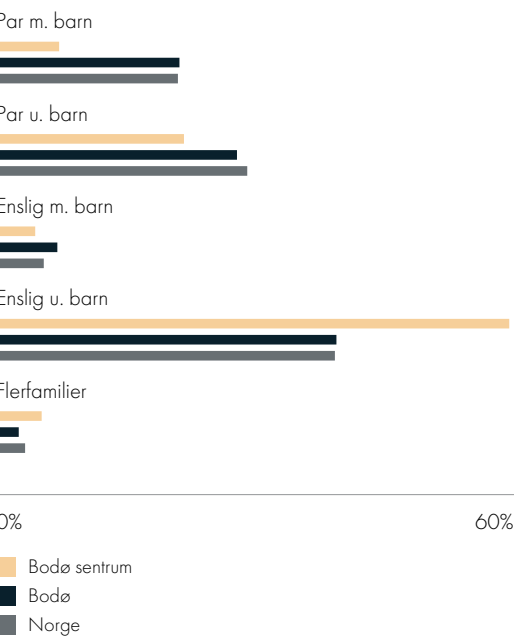
Varer/Tjenester

Koch/Glasshuset	3 min	
Apotek 1 Tordenskjold	2 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

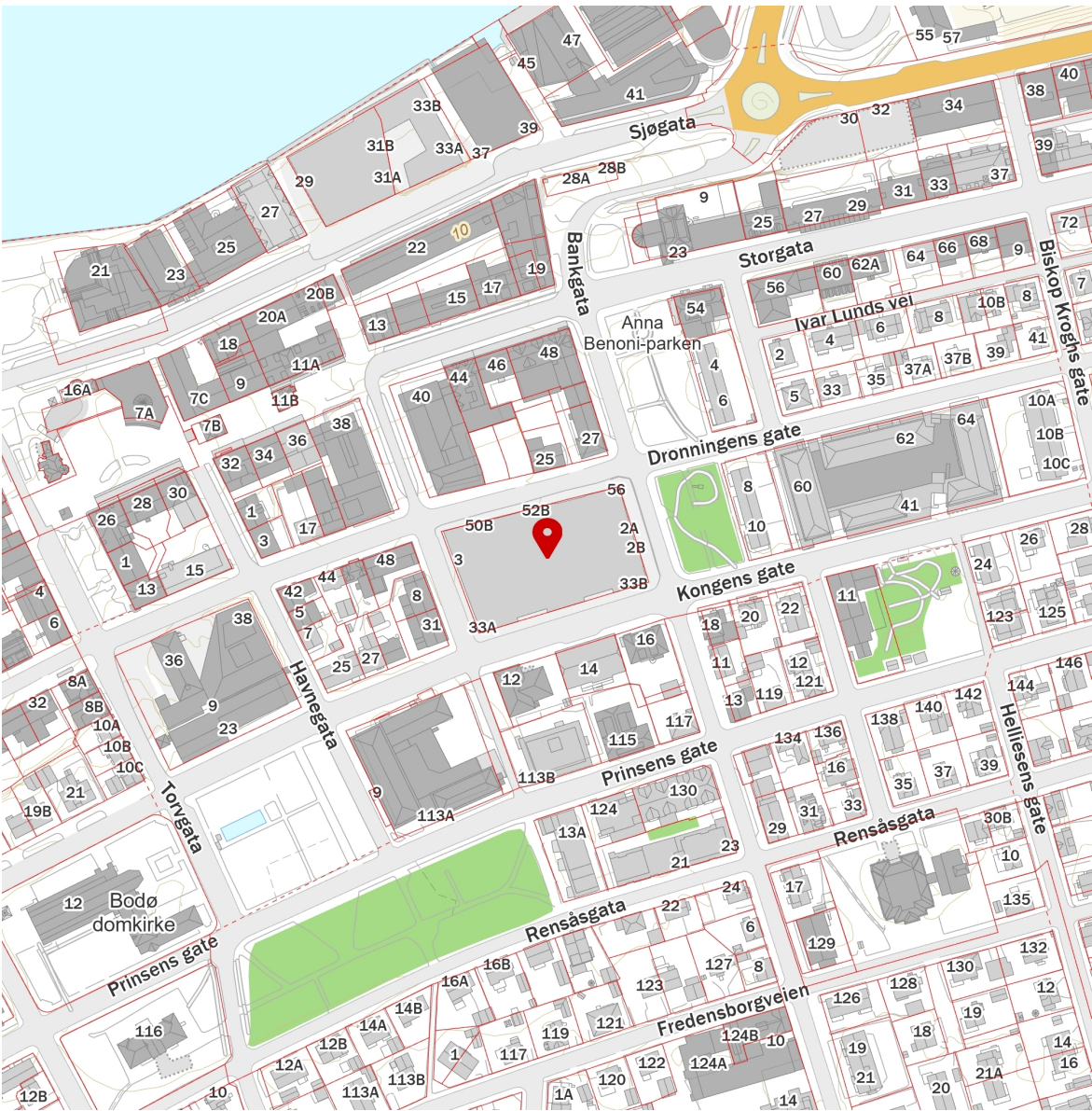
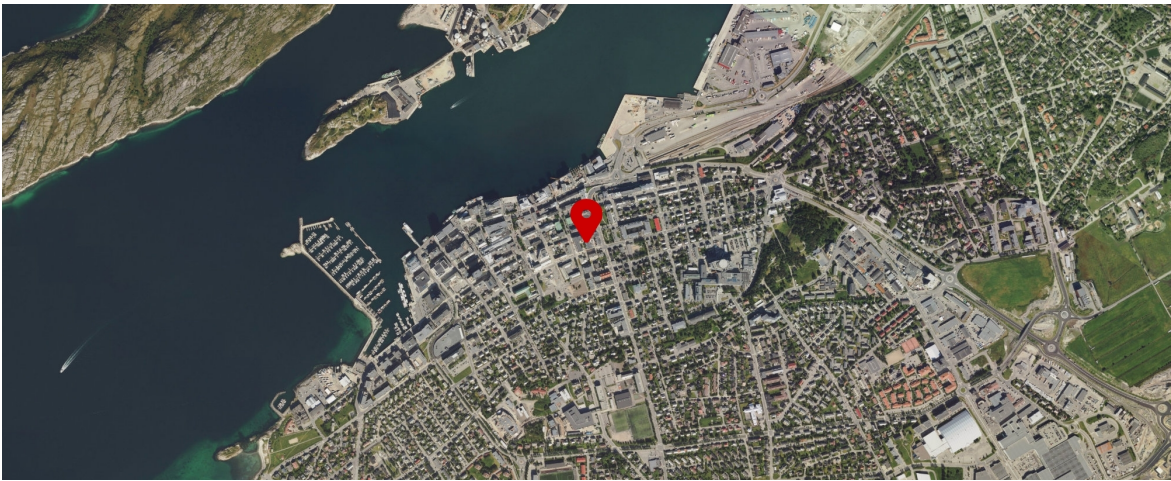


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	34%
Ikke gift	51%	53%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling Bodø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling Bodø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sifrene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling Bodø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

PLANTEGNING

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder følgende:

P-rom: Stue/kjøkken, bad, 2 soverom, gang og entré

S-rom: Innglasset balkong og bod.

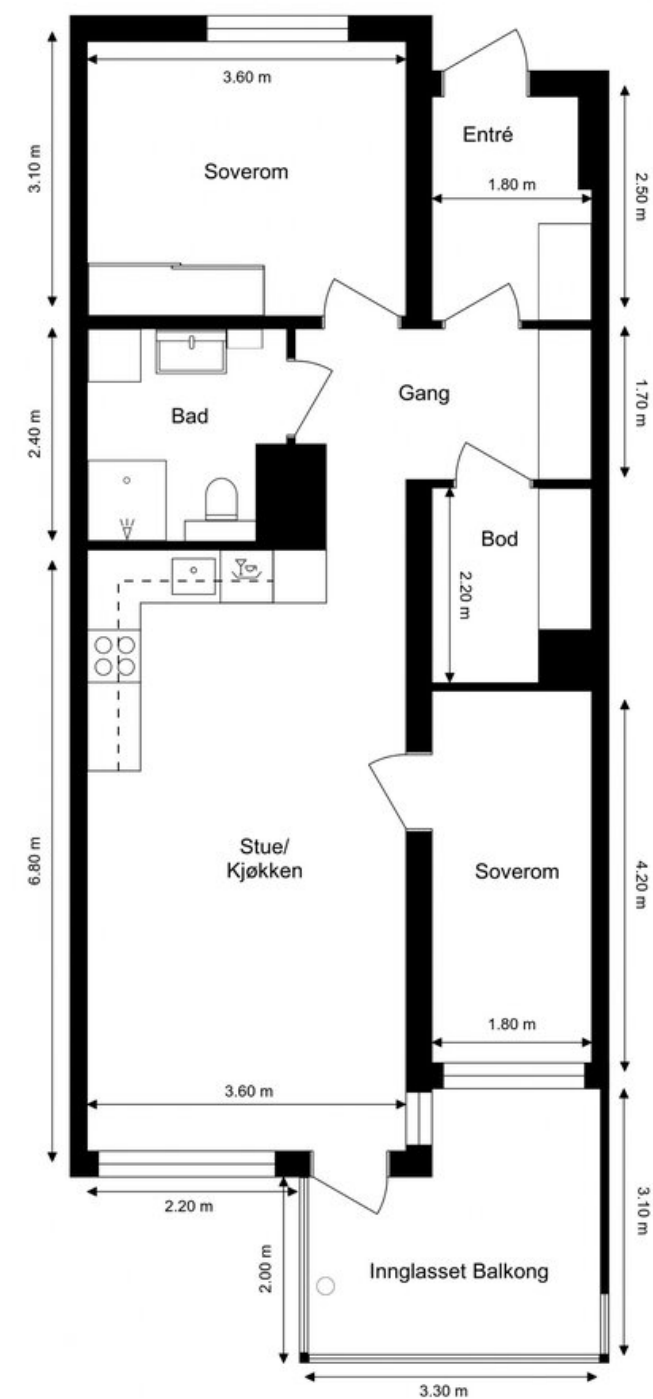
Utgang fra stue til innglasset balkong.

Parkeringsplass og bod i kjeller.



P-ROM	66 M ²
BRA	81 M ²

Dronningens gate 52B, 8006 Bodø Leilighet - 5. etasje



Ordernr. 15023561

Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

4 300 000,- (Prisantydning)
833 462,- (Andel av fellesgjeld)

5 133 462,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
6 850,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))
199,- (Pantattest kjøper)
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

8 009,- (Omkostninger totalt)

5 141 471,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Felleskostnader

Felleskostnadene er på kr. 7 286,- pr. mnd., og inkluderer bl.a. drift, forretningsførsel, avsetning til løpende vedlikehold, avdrag og renter på felles lån, kabel-tv og internett, trappevask, og kommunale avgifter inkl. renovasjon. Kostnadene fordeles på følgende poster:

Avdrag lån 1: kr. 1 548,-
Renter Lån 1: kr. 2 601,-
Fellesutgifter -Lik fordeling: kr. 1 604,-
Fellesutgifter -brøk 1: kr. 583,-

Tilleggsytelser:

En parkering (følger leiligheten): kr. 150,-
Måler: Fjernvarme: Enhet: 314/63: kr. 400,-
Måler: Varmtvann: Enhet: 314/63: kr. 400,-

Andel fellesgjeld

833 462,-

Borettslag

Borettslag: Meierikvartalet borettslag, Orgnr: 921169612

Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjeld / lånevilkår

Lånenummer: 95357034605, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.09.2022: 2.74% pa.

Antall terminer til innfrielse: 188
Saldo per 14.09.2022: 90 886 181
Andel av saldo: 833 462
Første termin: 31.12.2019
Første avdrag: 31.03.2020 (siste termin 30.06.2069)
Flytende rente
IN-innbetaling mulig hvert halvår ved flytende rente.
Inngåelse av IN-kontrakt innen 10/6 og 10/12. Ta kontakt med forretningsfører. Eierskifte:
Kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes.

Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring polisenr. SP2667044.

Regnskap

Årsregnskapet for 2021 viste følgende:
Et overskudd på kr. 1 892 300,-.
Disponible midler på kr. 2 531 024,-
Egenkapital på kr. 5 510 558,-

Årsresultatet i 2021 er kr. 348.061 bedre enn budsjettert resultat for 2021. Av forskjellen skyldes kr. 250.000 at avsetning til fremtidig vedlikehold ble budsjettert som kostnad i budsjettet, mens i regnskapet ble avsetningen regnet som en overskuddsdisponering. Følgelig kan oppnådd årsresultat i 2021 regnes som kr. 98.061 bedre enn budsjettert resultat. Dette i følge styret i borettslaget.

Vedtekter / husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Husdyrhold

Det er vedtatt forbud mot dyrehold, men styret kan 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.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

Bad: overflater gulv.
TG2 gis grunnet stedvise sprekker/riss i flisfuger. Fliser med sprekker kan løsne. Årsak er ukjent.

Kjøkken: overflater gulv. TG2 gis grunnet det registreres stedvise riper og skader i gulvets overflatemateriale. Forholdet er av estetisk karakter.
Øvrige rom: overflater vegger.
TG2 gis grunnet riss og sprekker stedvis påvist på soverom. Eksakt årsak er ukjent.

Overflater gulv.

TG2 gis grunnet det registreres stedvise riper og skader i gulvets overflatemateriale i alle rom med parkett. Forholdet er av estetisk karakter. Det er stedvis knirk i gulvet i gang. Eksakt årsak er ukjent.

Etasjeskiller: skjevhetmåling.

TG2 gis grunnet det er registrert skjevheter i stue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 11 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Elektrisk anlegg: forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

TG2 gis grunnet det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

I tilstandsrapporten er ingen elementer gitt tilstandsgrad 3.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag? Ja. Kommentar: Det er installert lader for elbil på garasjeplassen

Boligens areal

5. etasje:

Bruksareal: 81 m².

Primærrom: 66 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: stue/kjøkken, bad, 2 soverom, bad og stue/kjøkken.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst

Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Eierform: Fellestomt

Felles tomt for borettslaget opparbeidet med asfaltert vei, brostein, diverse beplantninger, plenareal, lekeplass og sittegrupper. Oppvarmet fortau foran garasjekjeller.

Garasje / parkering

Fast p-plass i underjordisk parkeringsanlegg. Det er opplegg for el-billader til parkeringsplassen.

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Meierikvartalet Borettslag beliggende i Sentrum 2, Bodø kommune. Boligbygg oppført i 2019. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i 2 underetasjer. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med lydklasse db42. Vinduer og balkongdør med karm av metall/plast, og tre-lags glass.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert den 06.10.2020 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Adgang til utleie

I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektenes punkt 3-2 (2) bruksoverlating for utfyllende bestemmelser.

Oppvarming

Vannbåren varme og øvrig oppvarming med elektrisitet. Mekanisk balansert ventilasjon.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter C

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Ca. 624 kwh. pr. mnd. Med et estimat på kr 1,- pr. kwh. utgjør dette ca. kr. 624 pr. mnd. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 956 637 pr. 31.12.21

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 3 443 892 pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Ingen kjente.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

På hovedeiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Bodø kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 91 83 46 35 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert

bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

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 han 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.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Adresse og matrikkel

Dronningens gate 52B, 8006, Bodø, Gnr. 138 bnr. 4686 snr. 63, andelsnr. 63 i Meierikvartalet borettslag med orgnr. 921169612 i Bodø kommune

Eier

Magnus Nygård Andersen og Anna A Nygård Andersen

Oppdragsnummer

93-22-0114

Meglers vederlag

Markedspakke (Kr.9 900)

Megleropplysninger/gebyr forr. fører (Kr.3 500)

Tinglysingsgebyr elektronisk (Kr.897)

Provisjon (Kr.25 000)

Tilrettelegging (Kr.6 500)

Megleropplysninger/gebyr kommune (Kr.2 200)

Foto / Drone / Video (Kr.4 500)

Visninger pr. stk. (Kr.990)

Oppgjørsgebyr (Kr.5 000)

Panterett med urådighet BRL (Kr.480)

Totalt kr. (Kr.58 967)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling Bodø sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Dronningens gate 52B
8006 Bodø
Gnr./Bnr.: 138/4686
Seksjonsnr./Andelsnr. : 63/63
Bodø kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 81 m² (P-rom: 66 m²/S-rom: 15 m²)

Befaring

Befaringsdato: 10.10.2022

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.trondheim@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Tore Andreas Haubakk - (PC)

Mobil: 47231147

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet "kost/nytte" basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 er valgt slått sammen. Tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.10.2022
Referansenummer	15023561
Meglerforetakets oppdragsnummer	93-22-0114
Hjemmelshaver/selger	Magnus Nygård Andersen/Anna A Nygård Andersen
Bygningssakkyndig inspektør	Tore Andreas Haubakk - (PC)
Tilstede på befaringen	Mari Eilen Pedersen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	13.10.2022 18.04

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Dronningens gate 52B
Postnummer/sted	8006 Bodø
Kommune	1804 - Bodø
Gnr./Bnr.:	138/4686
Seksjonsnr./Andelsnr.	63/63
Borettslag / Sameie	Meierikvartalet borettslag
Tomt	Eiet tomt

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2019		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Meierikvartalet Borettslag beliggende i Sentrum 2, Bodø kommune. Felles tomt for Borettslaget opparbeidet med asfaltert vei, brostein, diverse beplantninger, plenareal, lekeplass og sittegrupper. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

Boligbygg oppført i 2019. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i 2 underetasjer. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med lydklasse db42. Vinduer og balkongdør med karmen av metall/plast, og tre-lags glass. Vannbåren varme og øvrig oppvarming med elektrisitet. Mekanisk balansert ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 5. etasje.
Adkomst til leiligheten via felles trappegang og heis. Oppgangen har callinganlegg.
Leiligheten består av: Stue/kjøkken, bad, 2 soverom, gang, entre, bod og innglassert balkong. Utgang fra stue til innglassert balkong.

Leiligheten disponerer 1 bod i 1. etasje oppmålt til ca 5 m2 og biloppstillingsplass i felles garasje med uttak for lading av elbil. Leiligheten har også tilgang til et felles treningsrom i oppmålt til ca 41 m2.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

TG 0, TG 1 og i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Bad - Tilkomst fra gang		Overflater gulv	7	
Kjøkken		Overflater gulv	7	
Øvrige rom		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
Etasjeskiller - 5. etasje		Skjevhetmåling	8	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	9	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
5. etasje	81	66	15	Stue/kjøkken, bad, 2 soverom gang og entre	Bod og innglassert balkong
SUM	81	66	15		

Kommentarer til areal

Leiligheten disponerer 1 bod i 1. etasje oppmålt til ca 5 m2. Bodene ligger utenfor hoveddelen og er derfor utelatt fra arealoppmåling.

Leiligheten disponerer i tillegg en biloppstillingsplass i felles garasje med uttak for lading av elbil og har tilgang til et felles treningsrom oppmålt til ca 41 m2.

Det er takstbransjens retningslinjer for arealmåling som er lagt til grunn, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Bruken av rommet på befaringstidspunktet avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal.

Diverse rørsjakter (med utforinger) er medregnet i boligens bruksareal, basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Yttervegg mellom hoveddel og innglassert balkong er medregnet som boligens S-rom basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Måleverdige areal skal ha fri høyde minimum 1,90 m og en bredde på minst 0,60 m Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordeelingen av P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Bad - Tilkomst fra gang

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og sidelys med stikkontakt under.
Gulvstående baderomsmøbel med dører.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordeleskap for rør-i-rør system.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke funnet nødvendig med bakgrunn i at våtrommets alder er mindre enn 5 år.



TG 2

Overflater gulv

Stedvise sprekker/riss i flisfuger. Fliser med sprekker kan løsne. Årsak er ukjent.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap med komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning



TG 2

Overflater gulv

Det registreres stedvise riper og skader i gulvets overflatemateriale. Forholdet er av estetisk karakter.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett, fliser og terrassebord (innglassert balkong).
Vegg- og himlingsflater i malte flater og fasadeplater (innglassert balkong).
Downlights i stue/kjøkken, gang, soverom og entre.
Glatte, profilerte innerdører og innerdører med glassfelt.
Gulvvarme i entré og vannbåren varme i stue/kjøkken, gang og soverom.
Mekanisk balansert ventilasjon.
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	
 TG 2	Overflater vegger	Riss og sprekker stedvis påvist på soverom. Eksakt årsak er ukjent.
	Overflater gulv	Det registreres stedwise riper og skader i gulvets overflatemateriale i alle rom med parkett. Forholdet er av estetisk karakter. Det er stedvis knirk i gulvet i gang. Eksakt årsak er ukjent.


Etasjeskiller - 5. etasje

Etasjeskiller av betong.
Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og stue/kjøkken (motsatt retning).

 TG 2	Skjevhetmåling	Det er registrert skjevheter i stue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 11 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.
--	----------------	--

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap på bad.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Vannbåren varme i Stue/kjøkken, gang og soverom.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod.


 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Ventilasjon		

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,20-2,50 meter og på bad er takhøyden målt til 2,21 meter.



Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	--	--

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Brannskiller		
	Brannskiller		Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med lydklasse db42.
Vinduer og balkongdør med karmen av plast/metall, og tre-lags glass (fra byggeår).

TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
Vinduer - Dører		

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt, vedrørende "Kontoll og godkjenning av leiligheter m.m" (Datert: 27.03.2019.)
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 27.09.2022.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

Bilder



Hovedstoppekran - [Vannskap på bad med hovedstoppekran]



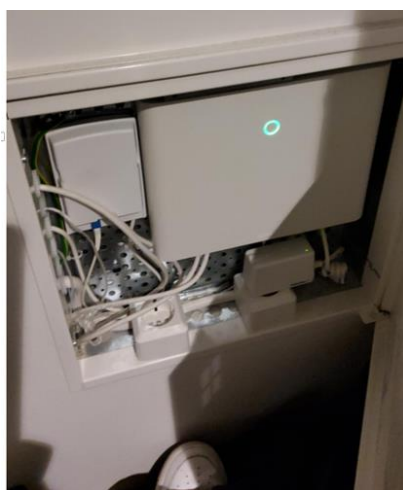
Vannbåren varme - [Vannskap i bod]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk på bad]



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - [Sikringsskap i entre]



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - [EI skap i entre]

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Bodø AS	Oppdragsnr.	93220114
Adresse	Dronningens gate 52B		
Postnr.	8006	Sted	Bodø
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 10 måneder <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Magnus Nygård	Etternavn	Andersen
Selger 2 Fornavn	Anna A Nygård	Etternavn	Andersen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**
☐ Nei ☐ Ja
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er installert lader for elbil på garasjeplassen
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- ☐ Nei ☐ Ja Kommentar
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Villkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikring sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Dersom du har tegnet Boligselgerpakken (boligselgerforsikring med Anticimex tilstandsrapport) er premietilbudet bindende for Anticimex Forsikring frem til og med 14.11.2022. For boliger som ikke er solgt (budaksept) innen denne dato og frem til og med 6 måneder etter oppdragsinngåelse med megler, vil premien på Boligselgerpakken bli justert opp med et beløp tilsvarende merverdiavgift (mva) på grunnpremien. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☒

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐

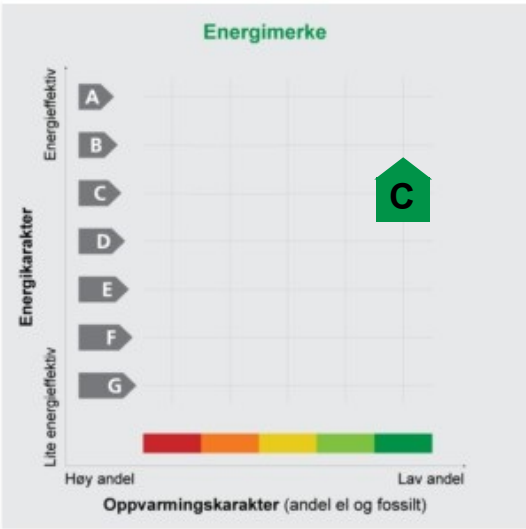
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 27/09/2022 15:22:53 (EES-versjon: 2)



Adresse	Dronningens gate 52B
Postnr	8006
Sted	BODØ
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	138
Bnr.	4686
Seksjonsnr.	63
Festenr.	0
Bygn. nr.	300606995
Bolignr.	H0505
Merkenr.	048fbb80-116c-4e8f-9eb6-a4a7f5ca74aa
Dato.	12 Oct 2022

Innmeldt av



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- 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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
 - Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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
- Redusér innnetemperaturen
 - Montere urbryter på motorvarmer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

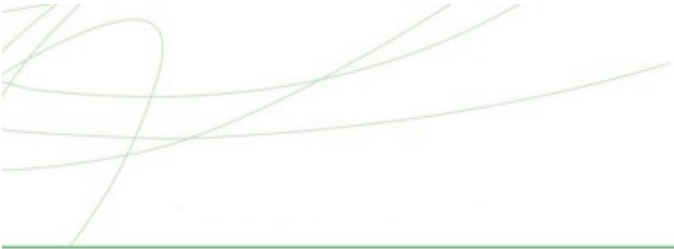
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dronningens gate 52B
Postnr/Sted: 8006 BODØ
Bolignr: H0505
Dato: 12.10.2022 19:12:29
Energimerkenr: 048fbb80-116c-4e8f-9eb6-a4a7f5ca74aa
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 138
Bruksnr: 4686
Seksjonsnr: 63
Festenr: 0
Bygningsnr: 300606995

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 3: 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 4: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: 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.

**Innkalling til ordinær generalforsamling 2022 i
Meierikvartalet Borettslag**

Mandag 25.04.2022, kl. 17:30 Sted: Betania (Normisjon)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Forslag til vedtak: Innkalling og sakliste foreslås godkjent.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2021

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2021

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2021 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar for 2022/23 settes til kr. 140.000,-

Styrets innstilling: Styret foreslår at honoraret holdes på samme nivå som i fjor.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Ruben Anfinnes
Styremedlem, Reidar Andersen
Styremedlem, Arne Hanssen
Styremedlem, Thea Sofie Høimyr
Styremedlem, Hans Børge Ovesen
Varamedlem, Oddbjørn Kristiansen

Varamedlem, Vigdis Bentsen Zedderman

5.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen har ikke lyktes med å finne noen i beboermassen som ønsker å stille til valg som styreleder.

Det er sterkt ønskelig at noen fra beboermassen stiller til valg som styreleder og valgkomiteen håper at noen trer frem og ønsker å ta på seg ansvaret.

Dersom det ikke kommer kandidater innen generalforsamlingen er valgkomiteens eneste mulighet å fremme forslag om at det gjøres avtale med en ekstern styreleder.

5.2 Valg av styremedlem

Valgkomiteen redegjør for sin innstilling.

Forslag til vedtak: Reidar Andersen foreslås gjenvalgt for 1 år

Oddbjørn Kristiansen foreslås valgt for 2 år

Eva Leivseth foreslås valgt for 2 år

5.3 Valg av varamedlem

Valgkomiteen redegjør for sin innstilling.

Forslag til vedtak: Gunnar Handegård foreslås valgt for 1 år

Ruben Anfinnes foreslås valgt for 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen var på tidspunkt for utsendelse av innkalling ikke klar med en fullstendig innstilling til ny valgkomité. De jobber med å komplettere innstillingen frem mot generalforsamlingen og vil presentere endelig innstilling der.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Teknisk og økonomisk forvaltning av borettslaget og eierseksjonssameiet

Borettslaget står ved et veiskille mht hvordan borettslaget skal forvaltes/driftes i framtiden. Flertallet i nåværende styre for borettslaget og styre for eierseksjonssameiet ønsker å engasjere

Newsec Basale AS til teknisk forvalter for eiendommen Meierikvartalet og økonomisk forvalter for eierseksjonssameiet.

Beslutningen har betydelig konsekvenser for borettslaget.

Eierseksjonssameiet har nå tre kontrakter med Newsec Basale AS:

Rengjøring av garasjeanlegget, vaktmesteravtale og branntekniske rådgivningstjenester. Samlet årlig kostnad ca. kr.450.000.

En utvidelse av avtalene til også å omfatte teknisk forvaltning og økonomisk forvaltning av eierseksjonssameiet vil medføre en årlig merkostnad på anslagsvis kr.300.000 og en engangskostnad på kr.125.000.

Avtalen om vasking av garasjeanlegget har vært dårlig utført av begge vaktmestrene

vi har hatt hittil. Vaktmestertjenestene består stort sett av løpende tilsyn av bygningsmasse, teknisk rom og dører. Vedlikehold av betydning betales det ekstra for.

Vi har kompetente beboere som ønsker å delta mer aktivt i tilsynet og vedlikeholdet av eiendommen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet anbefaler styret i borettslaget og eierseksjonssameiet å vurdere muligheten for å forvalte eiendommen i større grad med intern kompetanse og kapasitet.

Styrets innstilling: Forslaget slik det foreligger er allerede vurdert av styrene i borettslag og sameie.

Etter snart 3 år med erfaringsbygging og diskusjoner er det styrets vurdering at den beste løsningen vil være at driften og forvaltningen av felles bygningsmasse og felles tekniske anlegg i hovedsak ivaretas profesjonelt og ikke baseres på tilfeldig kompetanse og dugnadsvilje blant beboermassen. Styret mener at denne løsningen på lang sikt er best for å ivareta de verdier som samtlige beboere har investert i bygget.

7. AVSLUTNING

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 2022 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2021

Meierikvartalet Borettslag

Organisasjonsnummer: 921169612

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 112

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Ruben Anfinnes
Styremedlem, Thea Sofie Høimyr
Styremedlem, Reidar Andersen
Styremedlem, Hans Børge Ovesen
Styremedlem, Arne Hanssen
Varamedlem, Vigdis Bentsen Zedderman
Varamedlem, Oddbjørn Kristiansen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Sittende styre ble valgt på generalforsamlingen 2/6-21.
Det har i perioden vært avholdt 13 møter.

Hovedsakene styret har jobbet med i perioden er beskrevet under

Brannvern

Styret har jobbet aktivt med brannvern gjennom hele denne styreperioden. Gjennom tjenesten vi har kjøpt hos Newsec har det vært gjennomført brannvernrunde og brannøvelse iht avtalen og styret har jobbet med oppfølging av avvikspunkter fra disse.

- Instruks for brannvernkontakter er etablert
- Avvik tilknyttet branntegninger, detektorbeskrivelser og merking er reklamert på og utbedret
- Beboere er i flere omganger informert om at personlige eiendeler ikke skal plasseres i trappeganger og på fellesarealer av hensyn til evakuering og redning
- Styret har sendt ut informasjon og fått oversikt over beboere som trenger bistand til evakuering
- Koordinering av brannberedskap mellom nærings- og boligseksjonene er under utarbeidelse

Serviceavtaler

Ifm internkontrollarbeidet et det er jobbet med å avdekke mangler i de serviceavtalene vi har. Vi har i løpet av året fått supplert med serviceavtaler på elbil-anlegget, kjøleanlegget i søppelrommet, samt avtale om vakuum- utlufting av gulv- og fortausvarmeanleggene. Sistnevnte er viktig da det har vært rapportert om periodevis kalde gulv i vintersesongen

fra enkelte leiligheter.

Eiendomsdrift og driftsrutiner

Sammen med Newsec og Haaland har vi også arbeidet for å få spisset de ukentlige rutinene for ettersyn av alle tekniske anlegg i bygget. Dette går bl.a på justering og logging av trykk og temperatur på varmtvannsanlegg, kontroller av sprinkleranlegg, ventilasjon, avløpspumper og el. anlegg.

Vi har i løpet av året fått tilgang til portal for fjernavlesning av bl.a temperaturer og målerstand på varmeanlegget som kan forenkle kontrollarbeidet noe.

Det arbeides også med rutinene rundt vask av garasjeanlegget som hittil ikke har vært tilfredsstillende gjennomført. Vi har våren 2022 gjennomført flere oppfølgingsmøter med Newsec for å forbedre denne prosessen.

I oktober inngikk vi en 5-årig avtale med ChargeUp om drift og support på elbil-laderne i bygget. Avtalen gir oss, uten ekstra kostnader, overvåkning og support på laderboksene, samt en fast avtalepris på installasjon av nye bokser.

Reklamasjoner og ettårsbefaringer

I februar kom endelig ettårsbefaringene i gang etter nesten 2 år med utsettelse pga Corona-pandemi. Disse gjennomføres nå etter planen som er kommunisert og utbedringer skjer fortløpende. Styret har, via avtaler med hhv utbygger og underleverandør Kodumaja, sikret avbrudd i og utsettelse av foreldelsesfristen på reklamasjoner som nærmet seg denne. Dette sikrer at utbygger og underleverandør ikke kan vise til foreldelse for reklamasjoner som ennå ikke er utbedret.

Dialogen med utbygger har hele tiden vært god og styret har tillit til at befaringer og utbedringer vil gjennomføres på en god måte.

Det jobbes for tiden med et omfattende arbeid med i underkant av 300 utestående reklamasjonspunkter på fellesarealene. Disse gjennomgås og vurderes i disse dager og vil utbedres og kontrolleres i tiden fremover mot, og muligens gjennom, sommeren.

Kameraovervåkning

Iht vedtaket på fjorårets generalforsamling er det nå installert overvåkningsutstyr i garasje og alle felles bodarealer. Som nedfelt i vedtektene er det innkjøring til garasje og inngangsdører til bodarealene som overvåkes.

Opptak lagres i maksimalt 7 dager før de slettes. Unntaket er når et innbrudd eller hærverk avdekkes. Da kan opptak spares lenger i påvente av etterforskning ifm en anmeldelse. Dersom du oppdager innbrudd eller hærverk er det derfor viktig at dette rapporteres til styret så fort som mulig slik at vi har mulighet til å sikre evt. opptak.

Elektronisk nøkkelsystem

Styret har i perioden også jobbet med innhenting av tilbud på etablering av elektronisk nøkkelsystem. Dette arbeidet er fortsatt pågående.

Det er nå vedtatt valg av tilbud fra Bodø Sikkerhet og Lås (BSL) og arbeidet med implementering vil bli fulgt opp i tiden fremover.

Forvaltning av felles bygningsmasse og felles tekniske anlegg

Siden det første valgte styret ble konstituert har det vært diskutert og jobbet med en avtale om forvaltning av felles bygningsmasse og felles tekniske anlegg i Meierikvartalet.

Arbeidet har vært gjenstand for mange diskusjoner og det har vært et noe delt syn på hvordan forvaltningen bør gjennomføres.

Formelt sett ligger ansvaret for denne forvaltningen på eierseksjonssameiet og vedtas av styret her, men som største seksjonseier betaler borettslaget ca. 75% av kostnadene og saken har derfor også vært på borettslagets agenda da den til slutt har konsekvenser for felleskostnadene til andelseierne.

Meierikvartalet er en bygningsmasse til en fullforsikret verdi på ca. 700 millioner kroner. Bygningsmassen med alt av felles tekniske installasjoner er blant andelseiernes viktigste verdier og styret anser det derfor som svært viktig at det skapes trygghet for at denne ivaretas skikkelig for å sikre disse investeringene.

Gjennom snart 3 driftsår har styrene i hhv borettslaget og eierseksjonssameiet erfart at arbeidet med drift og vedlikehold av bygningsmassen er tidkrevende. Vi fikk i fjor etablert en driftsavtale med eiendomsforvaltningsselskapet Newsec for å ivareta en del rutinemessig ettersyn som er nødvendig for å sikre stabil drift av særlig de tekniske anleggene, men også tak og fasader. I tillegg har Newsec ansvar for brannvernarbeidet i sameiet og borettslaget, samt renholdet i garasjeanlegget.

Dette samarbeidet med en profesjonell eiendomsforvalter har avlastet styrene noe og gitt trygghet for at en del rutinemessig ettersyn ivaretas. Vi har imidlertid erfart at mye av forvaltningsjobben knytter seg opp mot håndtering av avvik, forhandling og oppfølging av avtaler med serviceleverandører på de mange tekniske anleggene, samt proaktivt vedlikeholdsarbeid for å unngå dyre og unødvendige reparasjoner. Sistnevnte punkt blir mer og mer aktuelt fremover etter hvert som bygget nå blir eldre.

For å ivareta slike oppgaver tilbyr eiendomsforvaltningsselskapene såkalt teknisk forvaltning som innebærer at man får en dedikert ressurs som ivaretar slike oppgaver for styret. Eiendomsforvaltningsselskaper som Newsec er profesjonelle på eiendomsdrift og har ansatte med høy kompetanse innen bygg- og tekniske fag.

I mars i år vedtok derfor styrene i hhv borettslag og sameie at det skal inngås supplerende avtaler med Newsec. Dette innebærer at Newsec fremover skal ivareta teknisk forvaltning av Meierikvartalet. Det forhandles også om en avtale om forretningsførsel for sameiet.

NB! borettslaget skal uansett utfall av disse forhandlingene fortsatt benytte NOBL som forretningsfører.

Styret mener dette er en god avtale for beboerne.

Dette grunngis på følgende måte:

- Vi mener at denne avtalen gir en trygghet i eiendomsforvaltningen og dermed sikring av våre felles verdier.
- Vi får en profesjonell aktør med nødvendig, dokumentert kompetanse som ivaretar forvaltningen av eiendommen, inkl. felles tekniske anlegg
- Vi har lovfestede klage- og reklamasjonsmuligheter overfor leverandør av forvaltningstjenestene dersom de ikke leverer iht avtale
- Vi reduserer sårbarhet ift tilgang på kompetente ressurser som skal ivareta eiendomsforvaltningen, f.eks pga sykefravær, oppsigelse, flytting e.l. Dette ivaretas av firmaet vi har kontrakt med. De må sørge for kompetent vikar/erstatter for å oppfylle avtalen.
- Styret avlastes og kan i stor grad fokusere på beslutningstaking. Slipper den omfattende jobben med vedlikeholdsplanlegging, avvik- og leverandøroppfølging.
- Vi slipper arbeid med ansettelsesprosesser og alt som ellers følger med et arbeidsgiveransvar. Å ha egne ansatte i boligselskapet medfører innfrielse av en del lovkrav og borettslaget/sameiet står selv ansvarlig for og må følge opp feil/uhell og evt. konsekvenser av disse som måtte skje i forvaltningen av eiendommen.
- Vi tror at det å ta styreverv – også styreledervervet – kan bli interessant for flere ettersom arbeidsbyrden blir noe lavere og mindre kompleks

- Vi får en profesjonell part som forhandler forsikring og serviceavtaler for oss. Dette kan på lengre sikt gi oss kostnadsbesparelser
- Vi tror det er positivt for eiendommens omdømme og andelenes verdivurdering at profesjonelle ivaretar drift og forvaltning av bygget
- Reklamasjonsprosesser forenkles når man kan dokumentere profesjonell drift og vedlikehold. Viktig spesielt i den fasen vi er i nå frem til reklamasjonsfrister har løpt ut.
- Vi får kunnskapsbasert hjelp til planlegging og budsjettering av fremtidige vedlikeholdsbehov. Et jevnt, proaktivt vedlikehold er viktig for å redusere risiko for plutselige, store vedlikeholdskostnader.

Støy fra Rapida

Dette er dessverre en fortsatt pågående, uløst sak for borettslaget. Saken har vært på agendaen i samtlige styremøter i sameiet, men fremdriften har vært utilfredsstillende i høst og vinter.

Sameiet fikk gjennomført profesjonelle støymålinger ila sommeren 2021 og med disse har vi dokumentert at støyen fra Rapida treningssenter ligger jevnt over tett oppunder, og er periodevis hyppig over, de tillatte grenseverdiene.

Rapida har i høst gjennomført ytterligere tiltak i vektsalen som ikke har hatt noen nevneverdig effekt. I februar kom de imidlertid tilbake med en plan om uttesting av nye tiltak som gjennom nye støymålinger i regi av Sweco skal dokumentere effekt før de iverksettes.

Styrets oppfatning er at dette virker seriøst og gjennomtenkt og vi håper at dette nå vil bidra til å løse problemet.

Informasjonsarbeid

Det er i løpet av siste styreperiode lagt ut et 30-talls oppslag i NOBL portalen. Pt. er det 8 andeler som får oppslag på papir i postkassen da de enten har reservert seg mot digital kommunikasjon, ikke er registrert som bruker av NOBL portalen eller har bedt spesifikt om å få informasjon på papir.

Det er viktig at alle beboere følger med på informasjonen som legges ut i portalen. I tillegg til oppslag har styret brukt epost og SMS for distribusjon av informasjon som er av mer tidskritisk art eller som ikke er relevant for alle.

Styret arbeider ellers med å få opp informasjon av litt mer statisk art på en hjemmeside som er tilgjengelig via internkontrollsystemet BevarHMS. Mer informasjon om dette vil bli publisert når vi har fått lagt ut litt mer innhold.

Økonomi

Årsregnskapet for 2021 viser et årsresultat på kr. 1.892.300 mot kr. 2.225.108 i 2020. Inntektsføringen av innbetalte renter og avdrag var i god balanse med betalte renter og avdrag både i 2020 og 2021.

Forskjellen mellom årsresultatet i 2020 og 2021 på kr. 332.808 ble i 2020 benyttet til å finansiere balanseførte investeringer i 2020. I 2021 er det ikke balanseført investeringer. Årsresultatet i 2021 er kr. 348.061 bedre enn budsjettert resultat for 2021. Av forskjellen skyldes kr. 250.000 at avsetning til fremtidig vedlikehold ble budsjettert som kostnad i budsjettet, mens i regnskapet ble avsetningen regnet som en overskuddsdisponering. Følgelig kan oppnådd årsresultat i 2021 regnes som kr. 98.061 bedre enn budsjettert resultat.

Disponible midler (likvide midler) økte med kr. 424.976 i 2021 mot kr. 712.897 i 2020. Den reduserte økningen i disponible midler skyldes økte avdrag lån i 2021.

Sett bort fra rentehevinger i 2021 og 2022 vil driftsbudsjettet for 2022 ikke fullt ut

finansiere borettslagets andel av vedtatte investeringer i 2022 til kameraovervåking og elektroniske lås. I tillegg kommer økte felleskostnader tilknyttet utvidelser i avtalen med Newsec, samt økt eiendomsskatt ifm kommunens vedtak om bortfall av bunnfradraget. Kameraovervåking og elektroniske lås vil sannsynligvis bli balanseført i eierseksjonssameiet, men finansiert med økte fordelte felleskostnader for sameierne.

Disponible midler i borettslaget vil bli noe redusert i løpet av 2022, pga. et strammere budsjett for 2022 enn for 2021. For å dekke inn økte felleskostnader og unngå reduksjon i disponible midler, bør månedlige innbetalinger fra andelseierne i borettslaget økes så snart det er anledning til det.

Det bemerkes også at Norges Bank har bebudet 4 rentehevinger ila 2022. Andeler med fellesgjeld vil dermed også måtte regne med økte renteutgifter fremover. I et forsøk på å dempe denne effekten noe har styret innledet en prosess med å forhandle renten på felleslånet. Vi håper at dette kan bidra til en noe redusert effekt av rentehevingene.

Så lenge lånerenten fortsatt er lav, er det viktig at borettslaget budsjetterer innbetalingen fra andelseierne stor nok til å dekke alle felleskostnader i borettslaget og gi grunnlag for betydelige avsetninger til framtidig vedlikehold samt finansieringen av de investeringene som borettslaget vedtar å gjennomføre.

I 2021 brukte eierseksjonssameiet kr. 191.803 (228.769 kWh) til oppvarmingen av fortauene, herav borettslagets kostnadsandel kr.130.499. I 2020 var forbruket kr. 79.983 (147.462 kWh), herav borettslagets kostnadsandel kr. 52.832. Gjennomsnittlig prisøkning i 2021 54 % og volumøkning 55 %.

Rentene på borettslagets felleslån i Handelsbanken er i løpet av 2021 øket fra 1,69 og er pr. 1. april på 2,09 %.

Borettslaget er forsikret i If forsikring. Forsikringspremien er øket med 8,7% i 2021 og 7,7% i 2022.

Fra hotell-leilighetene har borettslaget fått inntekter på kr. 201.387,- for utleie i regnskapsåret 2021.

Fra fellesstua har borettslaget fått inntekter på kr. 15.572,- for utleie i regnskapsåret 2021.

Dugnader, komiteer og sosialt

Koronapandemien har satt sitt preg på også denne styreperioden. Pga lange perioder med varierende restriksjoner har det derfor vært utfordrende å gjennomføre felles arrangementer. Hagegruppa har riktignok avholdt en dugnad på tunene perioden, noe mange satt pris på. Stuegruppa har også hatt noen arrangementer i periodene hvor vi var uten restriksjoner. Alt dette er flotte, verdifulle bidrag til det sosiale livet i borettslaget.

I løpet av sommeren fikk vi også på plass en vaktmestergruppe som skal ivareta enkle, forefallende rutineoppgaver på borettslagets fellesområder. Disse er beskrevet i gruppas mandat og vi har også dokumentert dem i internkontrollsystemet BevarHMS. Leder for vaktmestergruppa er selv inne og kvitterer ut sjekklister og utførte oppgaver her.

Styret ønsker å rette en stor og hjertelig takk til alle som engasjerer seg i dugnadsgruppene. Dere utfører viktige oppgaver som fellesskapet ellers måtte betale for å ivareta.

I begynnelsen av april inviterte styret, med bidrag fra stuegruppa, til en liten, uhøytidelig sammenkomst for alle som har bidratt med dugnadsinnsats ila borettslagets første driftsår. Styret har ønsket å gjøre dette for å sette pris på det frivillige arbeidet som gjøres til alles fordel. I tillegg var dette en fin anledning for deltakerne til å bli bedre kjent med hverandre.

Utvikling av fellesarealer

Den bebudede utviklingen av fellesarealene har ikke blitt prioritert av styret i denne perioden. Det skyldes delvis høyt fokus på andre saker som er vurdert som viktigere i denne fasen, samt at deler av de arealer vi har til rådighet har vært «okkupert» av materialer og utstyr som trengs ifm ettårsbefaringene og utbedring av reklamasjoner som nå er i gang. Når disse er ryddet ligger det bedre til rette for å prioritere denne oppgaven.

Av mindre ting vi har gjort kan nevnes installasjon av et nytt og mer fremtidsrettet WiFi-anlegg i garasje og fellesstue. Det er også gjort innkjøp av noe kunst og møblement til fellesstua, benk til badstua og juletreføtter til tunene. I garasjeanlegget er det montert sladrespeil ved nedkjøring til U2, samt søylemarkering.

Eierskifter og utleie

Det har i perioden vært 5 eierskifter. 1 leilighet er pr. i dag registrert med utleie. Samtlige andeler i borettslaget er nå solgt fra utbygger.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2022

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 555 820	3 548 794	2 555 729	2 555 820
Innkrevde renter/avdrag		2 840 470	3 161 894	3 266 476	3 072 827
Andel avdrag IN-lån	19	197 318	107 316	123 627	184 021
Leieinntekt garasjer		162 000	162 000	162 000	162 000
Leieinntekt lokaler		218 026	137 482	100 000	150 000
Andre leieinntekter		0	0	0	208 537
Strøm elbil		50 784	0	0	49 000
Varmtvann		536 374	332 963	400 000	650 000
Fellesutgift lik fordeling		2 155 776	1 385 080	2 155 664	2 155 776
Andre driftsinntekter		3 151	12 489	0	0
SUM INNTEKTER		8 719 719	8 848 018	8 763 496	9 187 981
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	10 902	5 688	10 902	11 060
Styrehonorar	2	138 000	72 000	138 000	140 000
Revisjonshonorar	3	19 005	47 263	20 000	20 000
Andre honorarer		5 125	0	0	0
Forretningsførerhonorar		282 401	274 170	282 750	294 000
Forretningsførerhonorar Tilleggstjenester	4	80 704	80 776	80 700	84 100
Avtaler Klare Finans	5	36 604	63 090	49 478	70 000
Løpende kontrakter	6	481 297	317 131	530 400	499 400
Andre innleide tjenester	7	0	134 158	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	8	242 387	168 879	224 000	170 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	250 000	250 000
Garasjekostnader	9	162 000	162 000	162 000	162 000
Kabel-TV/ Internett		143 784	145 253	151 300	150 000
Forsikring		0	0	315 000	275 000
Renovasjon		316 465	292 259	240 500	366 800
Kommunale avgifter		589 221	484 985	509 700	577 000
Eiendomsskatt		981 839	1 053 406	1 054 000	982 000
Energi, strøm	10	187 624	171 095	130 000	240 000
Energi vannbåren varme	11	548 305	339 480	400 000	650 000
Felleskostnader	12	975 967	676 196	745 000	699 824
Andre driftsutgifter	13	55 324	60 911	46 900	54 500
Avskrivning driftsmidler	14	26 944	19 945	23 340	26 945
SUM KOSTNADER		5 283 899	4 568 684	5 363 970	5 722 629
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		3 435 820	4 279 334	3 399 526	3 465 352
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		0	776	0	1 200
Rentekostnader		1 543 520	2 055 002	2 102 595	1 922 313
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-1 543 520	-2 054 226	-2 102 595	-1 921 113
ÅRSRESULTAT		1 892 300	2 225 108	1 296 931	1 544 239

	Note	31.12.21	31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	15	549 310 000	549 310 000
Andre driftsmidler	14	275 520	302 465
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		549 585 520	549 612 465
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		89 250	11 921
Kundefordringer	16	311 855	120 488
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	17	2 599 149	2 459 058
Sum omløpsmidler		3 000 254	2 591 467
SUM EIENDELER		552 585 774	552 203 931

	Note	31.12.21	31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt Andelskapital		560 000	560 000
Fond til fremtidig vedlikehold		750 000	500 000
Annen egenkapital		4 200 558	2 558 259
Sum egenkapital	18	5 510 558	3 618 259
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Lån andre banker	19	91 471 825	94 975 511
IN-lån	19	15 686 161	13 676 742
Borettsinnskudd	21	439 448 000	439 448 000
Sum langsiktig gjeld		546 605 986	548 100 254
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		35 867	23 497
Forskuddsbetalt andre fakturaer		162	648
Leverandørgjeld		288 653	355 629
Refusjon/utlegg		444	0
Påløpne renter		9 314	8 855
Annen kortsiktig gjeld	20	96 790	96 790
Avsatt Kom.avg/Eiendomsskatt		38 000	0
Sum kortsiktig gjeld		469 230	485 419
Sum gjeld		547 075 216	548 585 673
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		552 585 774	552 203 931
Pantestillelser	22	546 605 986	548 100 254

Sted: _____, dato: _____

Ruben Anfinnes
Styreleder

Arne Hanssen
Styremedlem

Hans Børge Ovesen
Styremedlem

Reidar Andersen
Styremedlem

Thea Sofie Høimyr
Styremedlem

Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler IB	2 106 048	1 393 151
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 892 300	2 225 108
Tilbakeføring avskrivninger	26 944	19 945
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-322 409
Avdrag langsiktig gjeld	-3 503 686	-6 357 489
Andel avdrag IN-lån	2 009 418	5 147 742
B. Årets endringer disponible midler	424 976	712 897
C. Disponible midler UB	2 531 024	2 106 048
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	3 000 254	2 591 467
- Kortsiktig gjeld	-469 230	-485 419
Disponible midler	2 531 024	2 106 048
- Øremerket fremtidig vedlikehold	750 000	500 000

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidig innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløp av felleslånet.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	10 902	5 688
Sum	10 902	5 688

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
5330 STYREHONORAR	138 000	72 000
Sum	138 000	72 000

Styrehonorar et utbetalt i samsvar med vedtak på general forsamling og gjelder perioden juni 2020 - juni 2021.

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6710 REVISJON	19 005	18 513
6715 REVISJON KONSULENT TJENESTER	0	28 750
Sum	19 005	47 263

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Forretningsførerhonorar Tilleggstjenester

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6701 FORRETNINGSFØRSEL - TILLEGGSTJENESTER	0	2 500
6704 SPESIFISERING AV RENTER OG AVDRAG	33 526	32 480
6708 OBJEKTREGNSKAP/SPESIFISERING	1 962	1 906
6711 AVREGNING STRØM/GASS/VANN	45 215	43 890
Sum	80 704	80 776

Note 5 - Avtaler Klare Finans

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6712 SIKRINGSORDNING VIA KLARE FINANS	17 552	20 530
6716 FORSKUTTERING VIA KLARE FINANS	19 052	42 560
Sum	36 604	63 090

Sikring (forsikring): Ved mislighold og ev. tvangssalg får selskapet dekt kostnadene som ikke kommer inn via salget. En forsikring for beboerne i selskapet om at man ikke får noen økonomisk konsekvens av "naboens uføre".

Forskuttering av felleskostnader: Alle felleskostnader som er innkrevd blir overført til selskapet, uavhengig av om alt er innbetalt fra boligeierne.

Note 6 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6606 BEVAR HMS	6 937	13 475
6740 VAKTMESTER	0	0
6741 RENHOLD	231 635	224 010
6743 HEIS	99 989	59 233
6745 KONTRAKTER DIVERSE	24 611	12 030
6746 VENTILASJON	115 000	10 781
6747 ENERGIMÅLING	0	-2 397
6750 VAKTHOLD/BRANNSIKRING	3 125	0
Sum	481 297	317 131

Note 7 - Andre innleide tjenester

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6725 HONORAR FOR JURIDISK BISTAND	0	128 252
6790 ANDRE INNLEIDE TJENESTER	0	5 906
Sum	0	134 158

Note 8 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6601 VEDLIKEHOLD BYGNINGER	118 157	46 384
6602 VEDLIKEHOLD UTEAREAL	15 969	26 272
6603 DRIFTSKOSTNADER	108 261	96 222
Sum	242 387	168 879

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

Note 9 - Garasjekostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6641 GARASJE DRIFT	162 000	162 000
Sum	162 000	162 000

Note 10 - Energi, strøm

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6200 FELLESSTRØM	187 624	171 095
Sum	187 624	171 095

Kostnader gjelder ordinær strøm.

Note 11 - Energi, vannbåren varme

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6201 Energi vannbåren varme	548 305	339 480
Sum	548 305	339 480

Kostnader gjelder energiforbruket til vannbåren, varme gulv og varmtvann.

Note 12 - Felleskostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6380 FORDELING FELLESKOSTNADER	949 824	611 421
6390 KOSTNADER HOTELL-LEILIGHETER	4 027	2 899
6391 KOSTNADER FELLESSTUE	19 581	40 757
6392 KOSTNADER VAKTMESTERGRUPPA	2 535	21 120
Sum	975 967	676 196

Borettslaget er seksjonseier i Meierikvartalet Eierseksjonssameie. Borettslaget eier seksjon 1-112(leilighetene), samt snr. 151(hotellrom, fellesstue og trimrom).
"Fordeling felleskostnader" gjelder utgifter til dekning av kostnader i dette sameiet.
Kostnader i sameiet består av drift/vedlikehold, forsikring, energi, strøm m.m. Spesifikasjon av kostnader finnes i Meierikvartalet eierseksjonssameiets regnskap.

Note 13 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6800 KONTORREKVISITA	1 172	576
6810 DATAKOSTNADER	1 213	5 809
6820 TRYKKSAKER/KOPIERING	8 421	15 046
6860 MØTEKOSTNADER/GENERALFORSAMLING	9 315	9 725
6892 KOSTNADER FAKTURAMOTTAK	6 508	7 335
6900 TELEFON/MOBILTELEFON/LINJEKOSTNADER HEIS	8 466	6 563
6940 PORTO	10 714	11 541
7100 BILGODTGJØRELSE, OPPGAVEPLIKTI	455	0
7190 ANDRE REISEKOSTNADER	179	0
7345 BLOMSTER	800	0
7430 GAVER, IKKE FRADRAGSBERETTIGET	0	297
7740 KURS FOR TILLITSVALGTE	1 600	900
7745 ØREDIFFERANSER	11	-34
8126 GEBYR	6 470	3 152
Sum	55 324	60 911

Note 14 - Andre driftsmidler

	Stoler	Bord 9 stk til Meieristua	LG Led Tv'er 5 stk	Lydanlegg	Kunstutsmykkin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	66 825	25 131	49 475	18 028	162 950
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	66 825	25 131	49 475	18 028	162 950
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 503	9 634	8 246	4 507	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	42 323	15 498	41 229	13 521	162 950
Årets avskrivninger :	13 365	5 026	4 947	3 606	0
Anskaffelsesår :	2020	2020	2020	2020	2020
Antatt levetid i år :	5	5	10	5	

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 15 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 2019	549 310 000
Rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr 01.01.	549 310 000
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokførtverdi pr 31.12	549 310 000

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

Note 16 - Kundefordringer

	31.12.21	31.12.20
1503 FAKTURA- OG MILJØGEBYR	192	629
1510 RESTANSE FELLESKOSTNADER	311 663	119 859
Sum	311 855	120 488

Kundefordringer gjelder uoppgjorte krav knyttet til borettslagets inntekter på rapporteringstidspunktet.

Note 17 - Bankinnskudd

	31.12.21	31.12.20
1920 BANKINNSKUDD	2 557 930	2 438 956
1930 ANNET BANKINNSKUDD	24 326	-1 732
1966 FINANSKONTO	16 893	21 834
Sum	2 599 149	2 459 058

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

Note 18 - Egenkapital

	2021	2020
Innskutt andelskapital	560 000	560 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	2 558 259	833 151
Annen egenkapital	1 642 300	1 725 108
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	750 000	500 000
Egenkapital pr. 31.12	5 510 558	3 618 259

Beløp som blir avsatt på posten(e) «Avsetning til fremtidig vedlikehold» blir overført til «Fond, sparing til fremtidig vedlikehold». De øremerkede midlene skal benyttes til større vedlikehold av bygningen.

Note 19 - Pantegjeld

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

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Bygning
Lånenummer:	95357034605
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.84 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2069
Opprinnelig lånebeløp:	111 000 000
Lånesaldo 01.01:	94 975 511
Avdrag i perioden:	3 503 686
Lånesaldo 31.12:	91 471 825
Saldo 5 år frem i tid:	85 531 876
Andelssaldo 01.01:	13 676 742
Innbetalt IN i perioden:	2 206 736
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	197 318
Andelssaldo 31.12:	15 686 161
Sum pantegjeld for lån:	107 157 986

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	2 116 590	2 116 590
	1	2 038 559	2 038 559
	1	1 773 254	1 773 254
	1	1 753 746	1 753 746
	1	1 570 373	1 570 373
	1	1 482 589	1 482 589
	1	1 423 090	1 423 090
	1	1 404 558	1 404 558
	1	1 355 788	1 355 788
	1	1 336 280	1 336 280
	1	1 326 527	1 326 527
	1	1 316 773	1 316 773
	1	1 297 265	1 297 265
	2	1 268 003	2 536 006
	1	1 258 249	1 258 249
	1	1 238 742	1 238 742
	1	1 219 234	1 219 234
	1	1 189 972	1 189 972
	1	1 141 203	1 141 203
	1	1 111 941	1 111 941
	4	1 072 926	4 291 704
	4	1 033 910	4 135 640
	1	1 014 403	1 014 403
	4	985 141	3 940 564
	1	975 387	975 387

Pantegjeld

1	955 879	955 879
1	946 126	946 126
2	936 372	1 872 744
1	926 618	926 618
1	897 356	897 356
3	887 602	2 662 806
3	858 341	2 575 023
1	848 587	848 587
2	838 833	1 677 666
1	829 079	829 079
3	819 325	2 457 975
4	809 571	3 238 284
3	799 817	2 399 451
2	790 064	1 580 128
2	780 310	1 560 620
1	770 556	770 556
2	760 802	1 521 604
4	751 048	3 004 192
2	741 294	1 482 588
1	731 540	731 540
3	712 033	2 136 099
1	702 279	702 279
1	682 771	682 771
1	671 066	671 066
1	624 248	624 248
1	575 478	575 478
2	555 971	1 111 942
1	546 217	546 217
2	536 463	1 072 926
1	526 709	526 709
3	516 955	1 550 865
1	490 305	490 305
2	477 940	955 880
2	458 432	916 864
1	448 678	448 678
1	438 924	438 924
1	419 416	419 416
1	413 895	413 895

I 2021 forfaller avdrag på lån med kr. 1 138 984,39,- ref. borettslagets nedbetalingsplan. Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 85 531 876,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 20 - Annen kortsiktig gjeld

	2021
2990 ANNEN KORTSIKTIG GJELD	96 790
Sum	96 790

Annen kortsiktig gjeld er kr.96 790,0. Andelseiere ble innkrevd over felleskostnader for eiendomsskatt for 2019, hvor det ikke ble fakturert eiendomsskatt fra kommunen. Styret har vedatt å refundere denne inbetalingen til andelseierne. Refusjonen skal nedskrive avsatt kortsiktig gjeld på konto 2990. Resterende saldo er refusjonsbeløp til leiligheter som eies av utbygger Kvartal 30 AS. Styret har valgt å holde disse tilbake pga. reklamaskjonssak med utbygger.

Note 21 - Borettsinnskudd

	2021
2280 BORETT SINNSKUD	439 448 000
Sum	439 448 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 22 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 546 605 986,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 549 310 000,-.

Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meierikvartalet Borettslag

Styreleder	Ruben Anfinnes (sign.)	03.04.2022
Styremedlem	Thea Sofie Høimyr (sign.)	01.04.2022
Styremedlem	Hans Børge Ovesen (sign.)	01.04.2022
Styremedlem	Reidar Andersen (sign.)	02.04.2022
Styremedlem	Arne Hanssen (sign.)	01.04.2022



KPMG AS
Energihuset - Jernbaneveien 85
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Meierikvartalet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Meierikvartalet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 rettviseende 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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



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 rettviseende bilde.

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

Bodø, 4. april 2022
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-04-04 14:10:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: P50E1-6KCY5-NLZZA-YQIQO-1LTBT-L66S6

Penneo Dokumentnøkkel: P50E1-6KCY5-NLZZA-YQIQO-1LTBT-L66S6

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 originalen?

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/validate>

314

Meierikvartalet Borettslag

Åpen post liste leverandører

Kjørt ut dato: 23.02.2022

Til og med : Desember 2021

Utarbeidet av :

Levnr.	Leverandørnavn	År	Bilagsnr	Fakturadato	Forfallsdato	Beløp	Kryssenr	Saldo
1	Boligbyggelaget Nobl	2021	31430744	21.12.2021	05.01.2022	878,06	1040720	878,06
1	Boligbyggelaget Nobl	2021	31430748	31.12.2021	24.01.2022	15 160,00	1041482	15 160,00
1	Boligbyggelaget Nobl	2021	31430751	31.12.2021	20.01.2022	3 272,13	1041572	3 272,13
20719	Bodø Energi AS	2021	31430735	30.11.2021	03.01.2022	69 028,65	13000005151	69 028,65
20719	Bodø Energi AS	2021	31430750	31.12.2021	04.02.2022	128 674,24	13000005238	128 674,24
21259	Fasaderenovering AS	2021	31430745	22.12.2021	05.01.2022	15 563,75	2303	15 563,75
21757	Polarkraft AS	2021	31430755	31.12.2021	27.01.2022	739,30	1004993396	739,30
21757	Polarkraft AS	2021	31430753	31.12.2021	27.01.2022	835,27	1004993397	835,27
21757	Polarkraft AS	2021	31430757	31.12.2021	27.01.2022	627,95	1004993398	627,95
21757	Polarkraft AS	2021	31430756	31.12.2021	27.01.2022	550,97	1004993399	550,97
21757	Polarkraft AS	2021	31430758	31.12.2021	27.01.2022	23 924,92	1004993400	23 924,92
21757	Polarkraft AS	2021	31430752	31.12.2021	27.01.2022	2 527,48	1004993401	2 527,48
21757	Polarkraft AS	2021	31430754	31.12.2021	27.01.2022	2 160,18	1004993402	2 160,18
22918	Start 9 AS	2021	31430749	31.12.2021	14.01.2022	4 725,00	2128	4 725,00
23314	Fagerheim Bygg AS	2021	31430759	29.12.2021	28.01.2022	850,00	10191	850,00
23359	Newsec Project AS	2021	31430761	30.11.2021	30.12.2021	3 125,00	PFA1702618	3 125,00
23359	Newsec Project AS	2021	31430760	31.12.2021	30.01.2022	1 250,00	PFA1702778	1 250,00
23493	R Bergersen	2021	31430747	27.12.2021	11.01.2022	14 760,00	798105	14 760,00
Konto : 2400								288 652,90
Sum totalt :								288 652,90

Saksbeh.: MJ

Utskrift: 23.02.22 10:44

Side 1 av 3

Hovedbok/Kontospesifikasjon

314 Meierikvartalet Borettslag

Fra periode: 2021-01

Til periode : 2021-12

6601VEDLIKEHOLD BYGNINGER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
31430038	22.02.21	2021-02	Haaland Nord AS, F 10045 mot K. 10153			51 250,00	
31430039	25.02.21	2021-02	Haaland Nord AS,Service, el., brann og nødlys			28 123,75	
31430037	26.02.21	2021-02	Haaland Nord AS, K : 10153 mot F. 10045				51 250,00
31430215	11.05.21	2021-05	Nordaførr Blikk AS, F: 11079 Platekledning vegger			35 672,50	
31430220	12.05.21	2021-05	Bodø VVS J Willumsen, F40255,demont utslagsvas			9 006,50	
31430219	20.05.21	2021-05	UTL-12100,Gunv J,Høytrykksvasker m/tilleggsutsty			6 490,00	
31430352	15.06.21	2021-06	Fagerheim Bygg AS, F10140 bytte fasadeplate			7 738,10	
31430368	22.06.21	2021-06	Prosjektrådgiveren AS, reklamasjonsbefaring			2 362,50	
31430719	30.11.21	2021-11	Fasaderenovering, F:2222, tetting lekkasje tak			12 350,00	
31430745	22.12.21	2021-12	Fasaderenovering, F 2303, lekkasjesjekk			15 563,75	
31430759	29.12.21	2021-12	Fagerheim Bygg AS, justering dør inngang 54			850,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			169 407,10	51 250,00
			Utgående Saldo			118 157,10	

6602VEDLIKEHOLD UTEAREAL

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
31430180	26.03.21	2021-03	UTL-11581,Mester Grønn, påskebeplanting			806,40	
31430201	06.05.21	2021-05	UTL-11927,Plantasjen,Stauder, jord og plantekasser			2 438,00	
31430217	19.05.21	2021-05	UTL-12088, Biltema, Diverse hagen			715,00	
31430222	31.05.21	2021-05	UTL-12201 Europris, Lecakuler			259,80	
31430222	31.05.21	2021-05	UTL-12201 Europris, Gjødse			104,00	
31430222	31.05.21	2021-05	UTL-12201 Europris, Potte			998,00	
31430222	31.05.21	2021-05	UTL-12201 Mester grønn, Blomster			400,00	
31430222	31.05.21	2021-05	UTL-12201 Mester grønn, Blomster			120,00	
31430222	31.05.21	2021-05	UTL-12201 Hageland, Blomster			1 487,60	
31430222	31.05.21	2021-05	UTL-12201 Blomster + potte + spade			1 353,80	
31430222	31.05.21	2021-05	UTL-12201 Coop extra, Blomster			199,00	
31430222	31.05.21	2021-05	UTL-12201 Coop extra, Potte			158,00	
31430222	31.05.21	2021-05	UTL-12201 Coop extra, Kunstgjødse			79,00	
31430222	31.05.21	2021-05	UTL-12201 Hageland, Blomster			199,80	
31430223	06.06.21	2021-06	UTL-12281, Plantasjen, Plantejord, gjødse, benmel			1 147,00	
31430223	06.06.21	2021-06	UTL-12281, Coop Extra, 2 plenriver, 1 trillebår			807,00	
31430373	01.07.21	2021-07	UTL-12571, Biltema,Vannspredere, plenfrø,kost,			509,20	
31430551	30.09.21	2021-09	UTL-13410, Kiwi, Blomster			107,40	
31430551	30.09.21	2021-09	UTL-13410, Kiwi, Blomster			1 484,60	
31430717	27.11.21	2021-11	UTL-14005, Obs bygg, 3 snøskuffer			1 047,00	
31430717	27.11.21	2021-11	UTL-14005, Obs bygg, 4 gatekoster			1 040,00	
31430736	10.12.21	2021-12	UTL-14206, Europris, plengjødse			179,00	
31430736	10.12.21	2021-12	UTL-14206, Clas Ohlson, bøtte			39,90	
31430736	10.12.21	2021-12	UTL-14206, Biltema, treskaft mm			289,40	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			15 968,90	0,00
			Utgående Saldo			15 968,90	

6603DRIFTSKOSTNADER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
31430003	04.01.21	2021-01	Nokas Avarn Security AS, nøkkeloppevaring 1. kvart			412,50	
31430008	20.01.21	2021-01	Silkeblomster inng.parti, UTL-11022			1 325,00	
31430010	01.02.21	2021-02	UTL-11124, staples, desinfiseringsmiddel			579,00	
31430036	22.02.21	2021-02	Bodø sikkerhet og lås AS, feil på fellesdør U1			1 543,00	
31430224	22.02.21	2021-05	Bodø sikkerhet og lås AS, Bytte av DW boks			3 659,00	
31430159	03.03.21	2021-03	UTL-11374,NB engrosEmballasje til filterutlevering			978,94	
31430173	10.03.21	2021-03	Gunnar Knutsen, F 5, søppelhåndtering jan-mars			10 500,00	
31430174	11.03.21	2021-03	Haaland Nord AS, Faktura : 10350 Filter			57 500,00	
31420000	22.03.21	2021-05	UTL-11540, korr 6390/6603 blg 31430179				1 000,00

Hovedbok/Kontospesifikasjon
314 Meierikvartalet Borettslag

Fra periode: 2021-01
Til periode : 2021-12

6603	DRIFTSKOSTNADER						
Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
31430179	22.03.21	2021-03	UTL11540, rammemadrasser til utleieleiligheter			1 000,00	
31430187	06.04.21	2021-04	Avarn, nøkkeloppevaring 2. kvartal			412,50	
31430205	12.04.21	2021-04	UTL-11661, Iris, Ekstra plastsekk søppelrom			100,00	
31430205	12.04.21	2021-04	UTL-11661, Iris, Tørkerull og håndsåpe søppelrom			1 468,00	
31410046	01.05.21	2021-05	Haaland Nord AS, F 10350, korr 6746/6603				57 500,00
31430219	20.05.21	2021-05	UTL-12100, Gunv Johansen, Terrassevasker			1 090,00	
31430219	20.05.21	2021-05	UTL-12100, Obs Bygg, Diverse vaskeutstyr			1 384,00	
31430230	31.05.21	2021-05	Bodø sikkerhet og lås, f-39227 Feil på dør			1 543,00	
31430227	08.06.21	2021-06	UTL-12305, Frakt (halvparten) gardintrapp			467,34	
31430227	08.06.21	2021-06	UTL-12305, AJ produkter, Gardintrapp 8 trinn			2 687,50	
31430232	12.06.21	2021-06	UTL-12333, Elektro importeren, CRC Rustoff			99,00	
31430232	12.06.21	2021-06	UTL-12333, Elektro importeren, CRC Rustoff			297,00	
31430232	12.06.21	2021-06	UTL-12333, Biltema, Rengjøringsmidler			440,00	
31430232	12.06.21	2021-06	UTL-12333, Panduro, Kartong til skilt			83,70	
31430232	12.06.21	2021-06	UTL-12333, Wurth, Pleie for rustfritt stål			258,13	
31430353	14.06.21	2021-06	Gunnar Knutsen, F 6 søppelhåndtering 2. kv.			10 500,00	
31420001	15.06.21	2021-06	UTL-12368, korr 6392/6603 blg 31430237				449,00
31420002	15.06.21	2021-06	Haaland Nord AS, korr 6391/6603 blg 31430405				11 908,46
31430237	15.06.21	2021-06	UTL-12368, Tørkepapir trimrom			449,00	
31430364	21.06.21	2021-06	Sigerstad Agentur,F : 77501/2021,vision 2000+ disp			1 495,00	
31430369	25.06.21	2021-06	NB Engros AS, dråpefanger antiback, f: 9110898140			499,84	
31430374	30.06.21	2021-06	UTL-12570, Skeidar, Krukke til hall Bgt 2			699,00	
31430371	01.07.21	2021-07	Avarn, nøkkeloppevaring 3. kvartal			469,43	
31430373	01.07.21	2021-07	UTL-12571, Rusta, krakk			189,00	
31430391	31.07.21	2021-07	Labora AS, laboratorietjenester			2 208,75	
31430405	05.08.21	2021-08	Haaland Nord AS, F12394 opplegg datap. Meieristua			11 908,46	
31430408	24.08.21	2021-08	Labora AS, Laboratorietjenester			2 208,75	
31430411	31.08.21	2021-08	UTL-13166, Engmo kontor, Laminering av TV-instru			28,00	
31430411	31.08.21	2021-08	UTL-13166, Europris, Monteringstape			69,23	
31430411	31.08.21	2021-08	UTL-13166, Engmo, Laminering av skilt i hagene			100,00	
31430411	31.08.21	2021-08	UTL-13166, Lykke, Blomster avtroppende styremdlr			300,00	
31430538	06.09.21	2021-09	Easynetbooking AS, Kreditnota : 3832 mot F. 3791				2 143,75
31430539	06.09.21	2021-09	Lisens mot k. nota 3892			2 143,75	
31430541	06.09.21	2021-09	Easynetbooking AS,Lisens for EAsyNetBooking 7 m			2 143,75	
31430540	07.09.21	2021-09	NB Engros AS, Håndtørk, trimrommet			622,25	
31430546	08.09.21	2021-09	NB Engros AS, Skumsåpe			759,59	
31430548	12.09.21	2021-09	UTL-13241, Kiwi, kaffe m/vafler hagedugnad			231,50	
31430550	17.09.21	2021-09	Gunnar Knutsen, Søppelhåndtering juli, aug. sept.			13 125,00	
31430696	30.09.21	2021-09	Bodø sikkerhet og lås, f-39861 bytte mikrobryter			1 668,00	
31430555	01.10.21	2021-10	Avarn, nøkkeloppevaring 4. kvartal			440,96	
31430568	11.10.21	2021-07	Gunnar Knutsen, søppelhåndtering juli-sept			3 500,00	
31430568	11.10.21	2021-08	Gunnar Knutsen, søppelhåndtering juli-sept			3 500,00	
31430568	11.10.21	2021-09	Gunnar Knutsen, søppelhåndtering juli-sept			3 500,00	
31430569	11.10.21	2021-10	Gunnar Knutsen, kred fnr. 7				13 125,00
31410067	27.10.21	2021-10	Haaland Nord AS, korr 6746/6603, F13628 filter				57 500,00
31430577	27.10.21	2021-10	Haaland Nord AS, F13628 filtre			57 500,00	
31430578	27.10.21	2021-10	Bodø sikkerhet og lås, f-39960 feil på automatikk			1 668,00	
31430698	01.11.21	2021-11	Repix AS, Refleksvester - brannvernkontakt			1 617,50	
31410053	04.11.21	2021-11	Britt M Johansen, malerier til Meieristua			3 500,00	
31430710	08.11.21	2021-11	EUROSKILT, Løsfot, betong med håndtak			3 623,00	
31430714	12.11.21	2021-11	Bodø Kommune, lekeplasskontroll			1 896,00	
31430712	14.11.21	2021-11	UTL-13782, Staples, Utstyr rens apparatvask			369,00	
31430713	18.11.21	2021-11	UTL-13866,Clas Ohlson,Bilderammer			243,00	
31430713	18.11.21	2021-11	UTL-13866,Biltema,Engangshansker			119,00	
31430713	18.11.21	2021-11	UTL-13866, Fargerike,Fester gardinstang			228,00	
31430713	18.11.21	2021-11	UTL-13866, Obs bygg, Skruer gardinstang			30,90	
31430713	18.11.21	2021-11	UTL-13866,Kiwi,Plumbo avløpsåpner			134,30	
31430724	19.11.21	2021-11	UTL-13883,Engmo K, Laminering instrukskort			180,00	
31430724	19.11.21	2021-11	UTL-13883,Engmo, Laminer instrukskort/beboerliste			525,00	
31430724	19.11.21	2021-11	UTL-13883, Clas Ohlson, Nøkkellringer, instrukskort			49,80	
31430716	27.11.21	2021-11	UTL-14006,Clas ohlson,Lysslynger juletre			403,00	
31430716	27.11.21	2021-11	UTL-14006, Obs bygg, Festestrips			98,00	

Hovedbok/Kontospesifikasjon
314 Meierikvartalet Borettslag

Fra periode: 2021-01
Til periode : 2021-12

6603	DRIFTSKOSTNADER						
Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
31430716	27.11.21	2021-11	UTL-14006,Salten Juletreservice, 2 stk juletre			1 300,00	
31430716	27.11.21	2021-11	UTL-14006,Biltema,Skjøteledninger og festekroker			817,80	
31430715	28.11.21	2021-11	UTL-14020,Sauna entreprenør,Badstuebenk			2 849,00	
31430723	07.12.21	2021-12	UTL-14177, Obs bygg, Fiskars ishakke			289,00	
31410068	09.12.21	2021-12	Gunnar Knutsen, adm søppelrom okt-des			10 500,00	
31430737	10.12.21	2021-12	UTL-14200, Spar, Utgifter avlyst gløgg-/lysfest			666,44	
31430747	27.12.21	2021-12	R Bergersen,F 798105 Frost klappsete for vegg			14 760,00	
31430746	31.12.21	2021-12	UTL-14383, Panduro, Papir for merking i søppelrom			54,90	
31430746	31.12.21	2021-12	UTL-14383, Clas Ohlson, Batteri til dispensere			200,00	
31430746	31.12.21	2021-12	UTL-14383,Obs bygg,Manuell vakumpumpe vask/to			89,00	
31482037	19.01.22	2021-12	Andel bruk av søppelrom for 2020 og 2021., Forfall:				2 410,00
Inngående Saldo						0,00	
Bevegelse i perioden:						254 297,51	146 036,21
Utgående Saldo						108 261,30	

VEDTEKTER

For Meierikvartalet Borettslag, org nr. 921 169 612, endret på generalforsamling 10.12.19, 17.06.20, sist endret 02.06.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Meierikvartalet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel

Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune. Borettslaget har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører og er frittstående.

1-3 Utbygging

Borettslaget eier seksjoner 1 til 112 samt seksjon 151 med tilleggsdeler i Meierikvartalet Eierseksjonssameie. Meierikvartalet Eierseksjonssameie er et kombinasjonsbygg med flere nærings- og boligseksjoner.

1-4 forholdet mellom vedtektene i borettslaget og vedtektene i sameiet

Ved eventuell motstrid mellom vedtektsbestemmelsene for borettslaget og eierseksjonssameiet, mht. bruken av eiendommen og fordeling av felleskostnadene, går vedtektene for eierseksjonssameiet foran.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene er på kroner 5000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) 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) Offentlige organer og juridiske personer, samt arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan i tillegg til det som er nevnt i punkt 2-1 (3) eie inntil 20 prosent av andelene i borettslaget, jf. borettslagslovens § 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 3-2.

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. Boret og bruksoverlating

3-1 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 de deler av sameiet som borettslaget har eksklusiv bruksrett til. 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.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven kapittel 5 II.

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

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

3-3 Parkeringsplasser

(1) Parkeringsplasser er i garasjekjeller i U1 og U2. Parkeringsplassene er delvis seksjonert som tilleggsdeler til boligseksjonen, og delvis som egne næringsseksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel til boligseksjon kan bare selges sammen med hoveddelen. Den innbyrdes fordeling av p-plasser som er seksjonert som tilleggsdeler kan bare endres ved reseksjonering. Borettslaget er eier av boligseksjoner med tilleggsdeler. Garasjeplasser seksjonert som tilleggsdeler følger boligen, og derved også andelen, ved salg.

(3) Utbygger Kvartal 30 AS skal eie og disponere usolgte p-plasser frem til de er solgt og overtatt av ny eier, også etter at hjemmelen til seksjoner i borettslaget og sameiet er overført til nye eiere.

Garasjeplasser som er seksjonert som egne seksjoner kan omsettes fritt og uavhengig av salg av andelen i borettslaget.

(4) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige andelseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

3-4 Boder

(1) Boder er plassert i 1.etg, U1 og U2.

(2) Boder som er seksjonert som tilleggsdeler til boligseksjonene, kan bare selges sammen med andelen i borettslaget. Den innbyrdes fordeling av boder forvaltes av styret i borettslaget. Borettslaget er eier av boligseksjoner med tilleggsdeler. Boder seksjonert som tilleggsdeler følger boligen, og derved også andelen, ved salg.

Boder kan selges hvis det reseksjoneres. Kostnaden dekkes av selger.

3-5 Tiltak på fellesareal

Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Andre tiltak som innebærer inngrep i bærende konstruksjoner og fasader.

3-6 Bruk av gårdsrom

(1) Det er 2 gårdsrom i 2 etasje. Gårdsrom 1 omkranses av bygg A, B og D, mens gårdsrom 2 omkranses av bygg D, B og C.

(2) Gårdsrommene i 2 etasje er en del av sameiets fellesarealer, men skal bare benyttes av borettslaget.

3-7 Bruk av fellesrom

(1) Borettslaget har i fellesskap enerett til å benytte følgende rom i sameiet:

- fellesstue
- treningsrom, garderobe med dusj og badstue
- 4 gjesteleiligheter
- Avfallsrom i 1 etasje.

Eneretten gjelder uten tidsbegrensning.

(2) Arealene forvaltes og vedlikeholdes av boligseksjonene, representert ved borettslaget. Se punkt 4-1(7) og 5-1(3) i sameiets vedtekter. Styret skal fastsette regler for bruk av fellesrommene.

3-8 Bruk av fellesarealer i 1 etasje.

(1) Dette gjelder fellesarealer i tilknytning til boligseksjonenes inngang i 1 etasje, herunder gangareal, bodrom, trappeløp, heis, inngangsparti osv.

(2) Arealene benyttes av boligseksjonene, men andre eiere av garasjeplasser i kjelleren skal ha rett til å benytte trapp og heis for gangatkomst til kjelleren og parkeringsplassene.

3-9 Næringsvirksomhet i sameiet

(1) Næringsseksjonene må ikke brukes på en slik måte at det oppstår unødvendig støy- og/eller luktplager for de øvrige seksjonseiere.

(2) Næringsseksjonene, unntatt parkeringsseksjonene, skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger, frittstående eller på 1. etasje av byggets fasade, innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Styret eller sameiets samtykke til dette er ikke påkrevet. Den aktuelle eier er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering, demontering og vedlikehold, herunder også søknad om offentlig godkjenning.

(3) Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert.

(4) Dersom næringsseksjonene brukes innenfor godkjent reguleringsformål anses ikke bruk i tråd med reguleringsformålet i seg selv, å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner.

(5) Åpningstider for næringsseksjoner og varelevering utenom åpningstidene som er i tråd med offentlige regler og retningslinjer anses heller ikke å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner. Ettersom det i flere næringsseksjoner vil foregå service-, serverings- og vareleveringsvirksomhet, vil det forekomme virksomhet på kveldstid, i helger og på helligdager, uten at dette i seg selv anses for å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner.

(6) Verken generalforsamlingen eller borettslagets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Andelseieren skal vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige andelseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggskodeler. Andelseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører og karmen
- e) listverk, skillevegger og tapet
- f) vegg-, gulv- og himlingsplater
- g) rør, vannlåser, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring og ventilasjonsaggregat
- h) vinduer og ytterdører
- i) løsning for utvendig solskjerming for leiligheter som har montert dette

Andelseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Andelseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av det som er nevnt i (1), men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Andelseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass, samt utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk. Andelseieren er også ansvarlig for filterbytte på ventilasjonsaggregat.

(3) Vedlikeholdsplikten for andelseier omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og lignende som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(4) Andelseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager andelseier skade i bruksenheten som borettslaget/sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å sende skriftlig melding til borettslaget/sameiet.

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget eier seksjoner i Meierikvartalet sameie. Som følge av dette betaler borettslaget felleskostnader til sameiet. Felleskostnadene fra sameiet fordeles ut på andelseierne etter felleskostnadsbrøken.

(2) I forhold til sameiet har borettslaget vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Dette ansvaret følger av kapittel 4 i sameiets vedtekter.

(3) Borettslaget har i forhold til sameiet også en særskilt vedlikeholdsplikt for de arealer borettslaget har eksklusiv bruksrett til i sameiet. Borettslaget har i henhold til sameiets vedtekter, vedlikeholds- og utskiftingsansvar overfor sameiet for:

- Gårdsrom i 2. etg, ned til membran i etasjeskille ned mot 1. etasje.
- Fellesstue, trimrom, avfallsrom, bodanlegg og rømningstrapperom i 1. etasje, boligenes bodanlegg og boligenes garasjeplasser i U1 og U2
- Fellesareal med eksklusiv bruksrett for boligseksjonene, som trappeløp, korridorer, svalganger etc.
- Ytterdører til boligene, balkongdør og balkongene utenfor boligseksjonene.
- Andre tekniske anlegg som kun betjener boligseksjonene.
- Overflatevedlikehold inklusiv vask av utvendig fasade på boligdelen fra 2. etasje, herunder områder hvor det må brukes lift, og opp til og med tak, herunder utskifting av egne vinduer.
- Overflatevedlikehold inklusiv vask av utvendig fasade og vinduer fra 1. etasje, herunder områder hvor det må brukes lift, knyttet til trappe- og heishus som betjener borettslaget.

Boligseksjonenes ansvar etter dette punkt ivaretas av borettslaget i fellesskap. Kostnadene fordeles på andelseierne etter felleskostnadsbrøken.

(4) I forholdet mellom borettslaget og andelseierne, skal borettslaget 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.

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

(6) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget eller sameiet 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.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 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.

6. felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Av vedtektene i sameiet punkt 5-1 (3) følger at borettslaget i forhold til sameiet skal dekke følgende kostnader alene:

- Kostnader til fjernvarme/varmtvann for boligene, etter måler. Kostnadene belastes i henhold til måleravlesning for den enkelte boenhet.
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av heis, allikevel slik at heis som også benyttes av øvrige parkeringseiere i kjelleren fordeles forholdsmessig også på disse brukere.
- Reparasjon, vedlikehold eller utskifting av bjelkelag og bærende vegg- og takkonstruksjoner
- Kostnader knyttet til gårdsrom i 2.etg. over membran, samt sluk i gårdsrommene.
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av boder for boligseksjonene plassert i 1.etg, U1 og U2

- Kostnader knyttet til drift, vedlikehold og utskifting av utleierhybler, trimrom, fellesstue og avfallsrom i 1.etg.
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av fellesareal som utelukkende benyttes av boligseksjonene.
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av 2 rømningstrapper plassert mot Kongensgate.
- Kabel-tv
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av vinduer og ytterdører i boligseksjonene og boligseksjonenes fellesareal.
- Kostnader til drift, overflatevedlikehold av fasader og svalganger utenfor boligseksjonene, fra og med etasjeskille betong 1 etasje og opp til og med tak, samt fasade på heis- og trappehus mot Bankgata og Dronningensgate ned til gateplan.
- Renovasjon for boligdelen

Kostnadene fordeles i henhold til intern sameiebrøk og fordelingsnøkkel i borettslaget.

(4) Borettslaget må som seksjonseier i sameiet dekke felleskostnader i sameiet. Disse er beskrevet i sameiets vedtekter i punkt 5-1 (1), og vil for eksempel være:

- Strøm i fellesarealer og utebelysning i den grad det ikke skal dekkes av seksjonseierne som følge av eksklusiv bruksrett til fellesareal
- Oppvarmingsanlegg for fortau på kommunal grunn, herunder drift og vedlikehold av rør og varmekabler tilknyttet oppvarmingsanlegg for fortau på kommunal grunn.
- Vedlikehold og utskifting av drenering
- Reparasjon, vedlikehold og utskifting av felles rør, nedløpsrør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler (på bad i boligene).
- Vann og kloakk, inkludert pumpestasjon, samt øvrige kommunale avgifter
- Eiendomsskatt, dersom den ikke blir fakturert til hver seksjonseier
- Forsikring bygg
- Brannalarmanlegg og evt. andre varslingsanlegg som tjener fellesskapets interesse som installeres senere.
- Eventuelle vaktmestertjenester som utføres til nytte for alle seksjoner
- Styrehonorar
- Forretningsførsel, konsulentbistand og annen juridisk bistand som gjelder eierseksjonssameiet som sådan

(5) Følgende kostnader skal kun dekkes av andelseiere som har garasje plass. Dette er beskrevet i sameiets vedtekter i punkt 5-1 (4) og gjelder følgende kostnader:

- Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av sikrings- og låseanlegg i parkeringskjeller
- Lys, strøm og evt. varme i parkeringsareal og innkjøringsrampe
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting garasjeport, nedkjøringsrampe og garasjeventilasjon
- Renhold av garasjeanlegg

- Andel av kostnader knyttet til drift, vedlikehold og utskiftning av 1 heis og 1 trappehus, som også benyttes av eiere av parkeringsplass.
- Evt. vann etter måleravlesning i kjeller
- Og ellers andre kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

(6) Felleskostnadene fordeles på andelseierne etter to hovedgrupper. Forsikring, bygningsmessig vedlikehold og avsetning til bygningsmessig vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon er fordelt forholdsmessig mellom andelseierne etter boligens BRA. De øvrige utgifter slik som styrehonorar og øvrige honorarer, forretningsførsel, revisjon, renhold, vaktmester, heis, ventilasjon, kabeltv/ internett, fellesstrøm, møtekostnad, kurs, drift garasjeanlegg og øvrige driftskostnader er fordelt likt.

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

(7) Følgende kostnader fordeles etter forbruk i henhold til måleravlesning:

- Kostnader til fjernvarme og varmt vann.

6-2 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 besluttet 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem 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.

(4) Styret representerer borettslaget på årsmøtet i eierseksjonssameiet.

7-2 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.

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 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.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av valgkomite til neste generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 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.

8-6 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.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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.

9. Valgkomité

9-1 Valgkomité

(1) Borettslaget skal ha en valgkomité som skal bestå av en komitéleder og 2 andre medlemmer.

(2) funksjonstiden skal være ett år. Komitéens medlemmer kan gjenvelges.

9-2 Valgkomitéens oppgaver

(1) Valgkomitéen innstiller til generalforsamlingen på valg av styrets leder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg. Videre innstiller valgkomitéen og nye medlemmer til valgkomitéen.

(2) Valgkomitéens leder skal sørge for at valgkomitéen holder møte etter behov.

(3) Valgkomitéen er ikke plikter å føre protokoll over møter, men innstillingen til generalforsamlingen skal gjøres skriftlig.

9-3 Valgkomitéens innstilling til generalforsamlingen

(1) Valgkomitéen er vedtaksfør når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

(2) Vedtak om innstilling treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

(3) Dersom valgkomitéen ønsker at det, skal valgkomitéen gis adgang til å muntlig begrunne sin innstilling for generalforsamlingen.

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 framtreddende 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.

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.

12 Digital kommunikasjon

(1) Borettslaget kan benytte digital kommunikasjon mellom styret og andelseier når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende. Med digital kommunikasjon menes e-post, kunngjøring i felles digital portal eller tilsvarende, som sikrer skriftlig kommunikasjon. Eksempel på innhold som kan bekjentgjøres digitalt: varselbrev i forbindelse med generalforsamling, innkalling til generalforsamling, protokoll fra generalforsamling, informasjonsskriv og varsel om økning av felleskostnader, referat fra styremøter med videre.

(2) Andelseier er selv ansvarlig for å til enhver tid påse at borettslaget har riktig epostadresse gjennom å registrere og oppdatere kontaktinformasjon i NOBLs medlemsportal. Beboere som ikke benytter e-post må selv varsle styret om dette.

(3) Henvendelser fra andelseier til styret kan gjøres til styrets felles e-post: meierikvartalet@mittnobl.no

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

13. Kameraovervåkning

I Meierikvartalet er det installert kameraovervåkning av garasjeport og av alle dører inn til felles bodanlegg. Anlegget vedlikeholdes og driftes av Meierikvartalet Eierseksjonssameie. For øvrig vises det til sameiets vedtekter om kameraovervåkning.

Husordensregler for Meierikvartalet borettslag

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, sykkelparkering, 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 alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–07:00 på hverdager og til kl. 09:00 på lør-, søn- og helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Det anmodes om at arbeid som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og at dette unngås i helgene.

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 frostskaadet.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer er ikke tillatt, dette kan gjøres fra svalgang.

- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Skade oppstått av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i innglasset balkong, yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Sykler plasseres i sykkelstativene.

Mat og søppel skal ikke legges ut på svalgang, trappegang eller i øvrige fellesarealer, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Treningsrom og badsstue

Barn u/12 år skal være i følge med voksne i treningsrom/badsstue/garderobe.

Beboere kan ta med seg ledsager/gjest og benytte fasilitetene.

6. Søppelhåndtering

Borettslaget har felles søppelrom. Avfall skal sorteres og kastes i korrekt container, i hht retningslinjer fra IRIS. Større mengder avfall f.eks. pappesker, møbler o.l skal ivaretas av beboer selv. Det skal ikke plasseres avfall på gulvet, ved siden av containere mv.

7. Kjøring og parkering

Garasjeplass skal holdes i orden og bruk skal ikke være til hinder/sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser. Det er hovedsaklig kjøretøy med tilbehør som skal oppbevares. Med tilbehør menes f.eks takgrind/skistativ/skiboks og dekk/hjul. Det er ikke tillatt å utføre

brannfarlige arbeider av noe slag. Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass i garasjeanlegget (ref. forskrift om håndtering av farlig stoff § 5, 4. ledd).

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker i garasjeanlegget.

Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette, lading via vanlig stikk-kontakt er ikke tillatt.

8. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Den enkelte som har dyrehold skal sørge for at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

Regler for dyrehold:

- Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
- Eier av dyret er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
- Eier av dyret skal påse at ekskrementer som dyret måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende straks blir fjernet.
- Eier av dyret er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter eier seg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
- Eier av dyret må akseptere de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.

9. Grilling

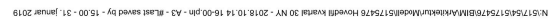
Det er tillatt med grilling på veranda/balkong så fremt det benyttes gassgrill eller elektrisk grill. Gassflaske (-r) kan ha maksimal samlet størrelse på 20 kg.

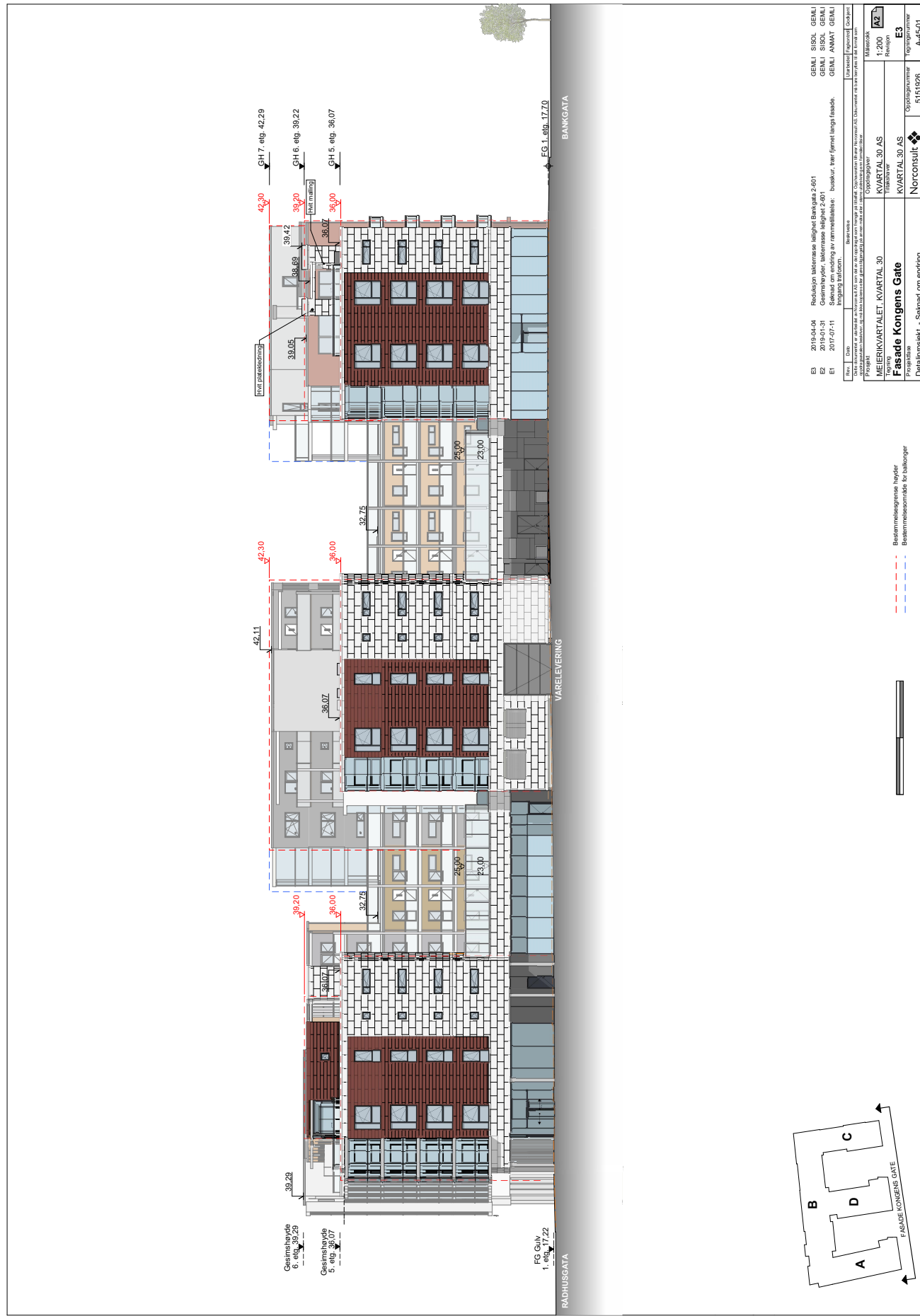
Kullgrill er ikke tillatt.

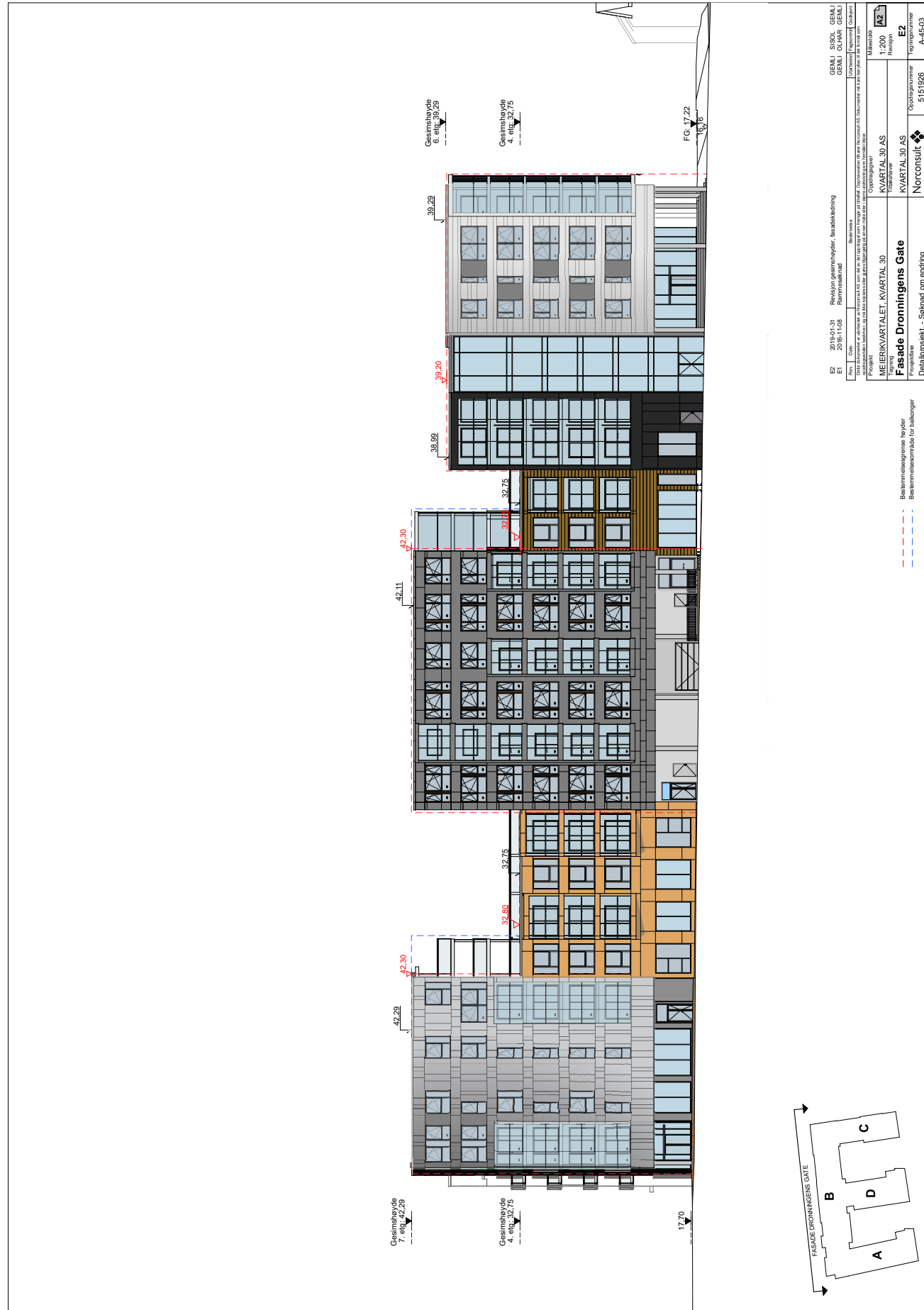
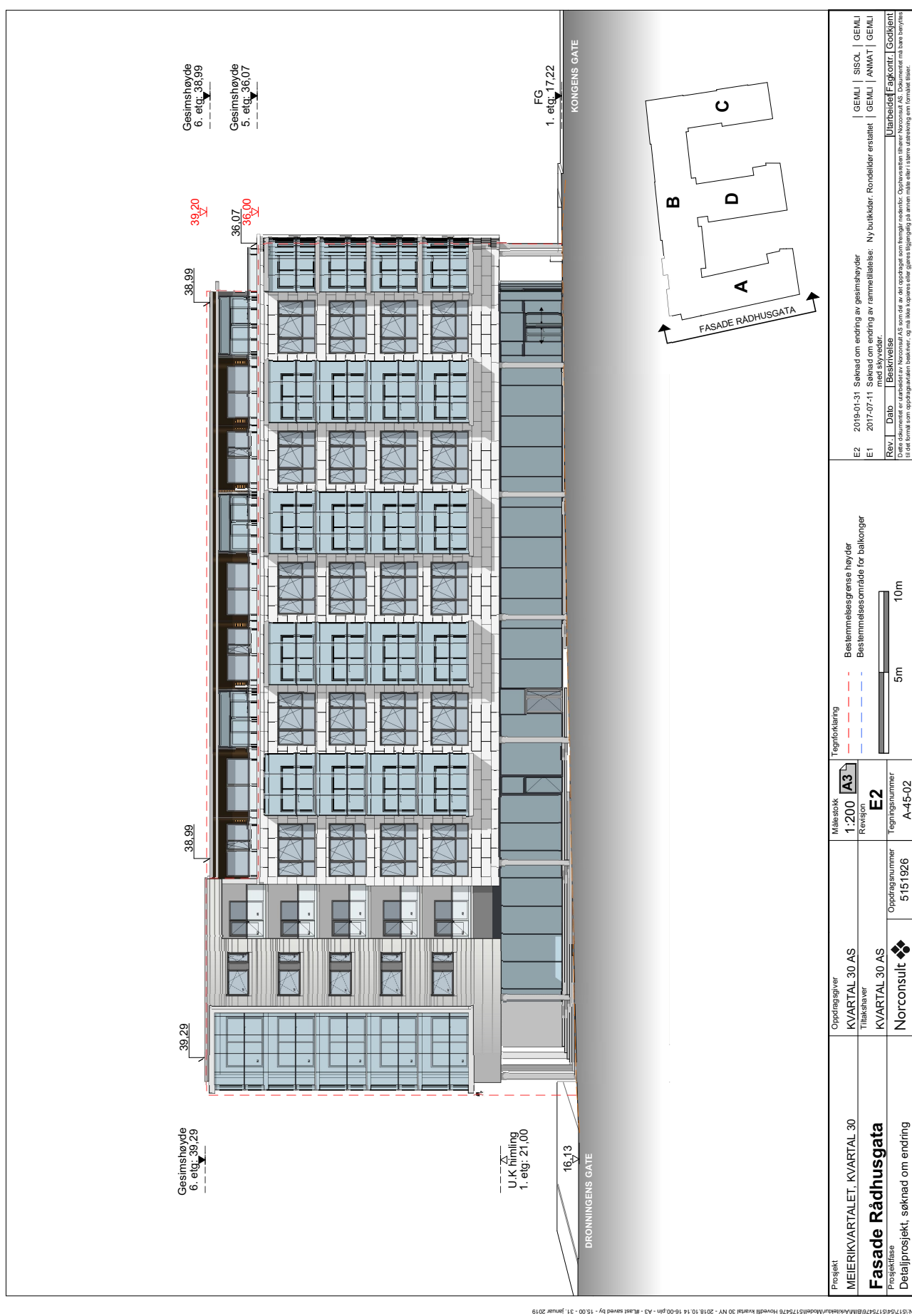
10. Brannvern

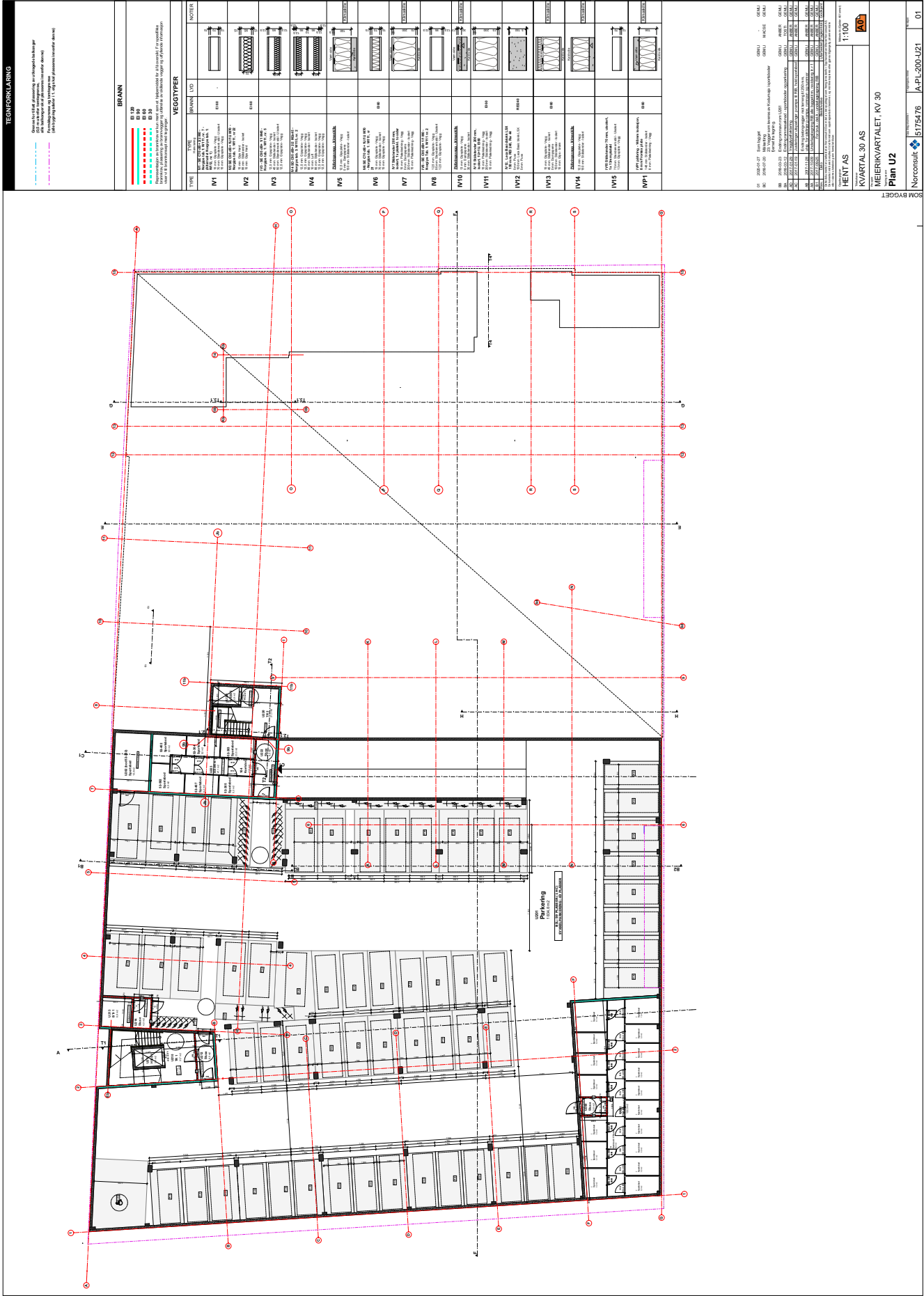
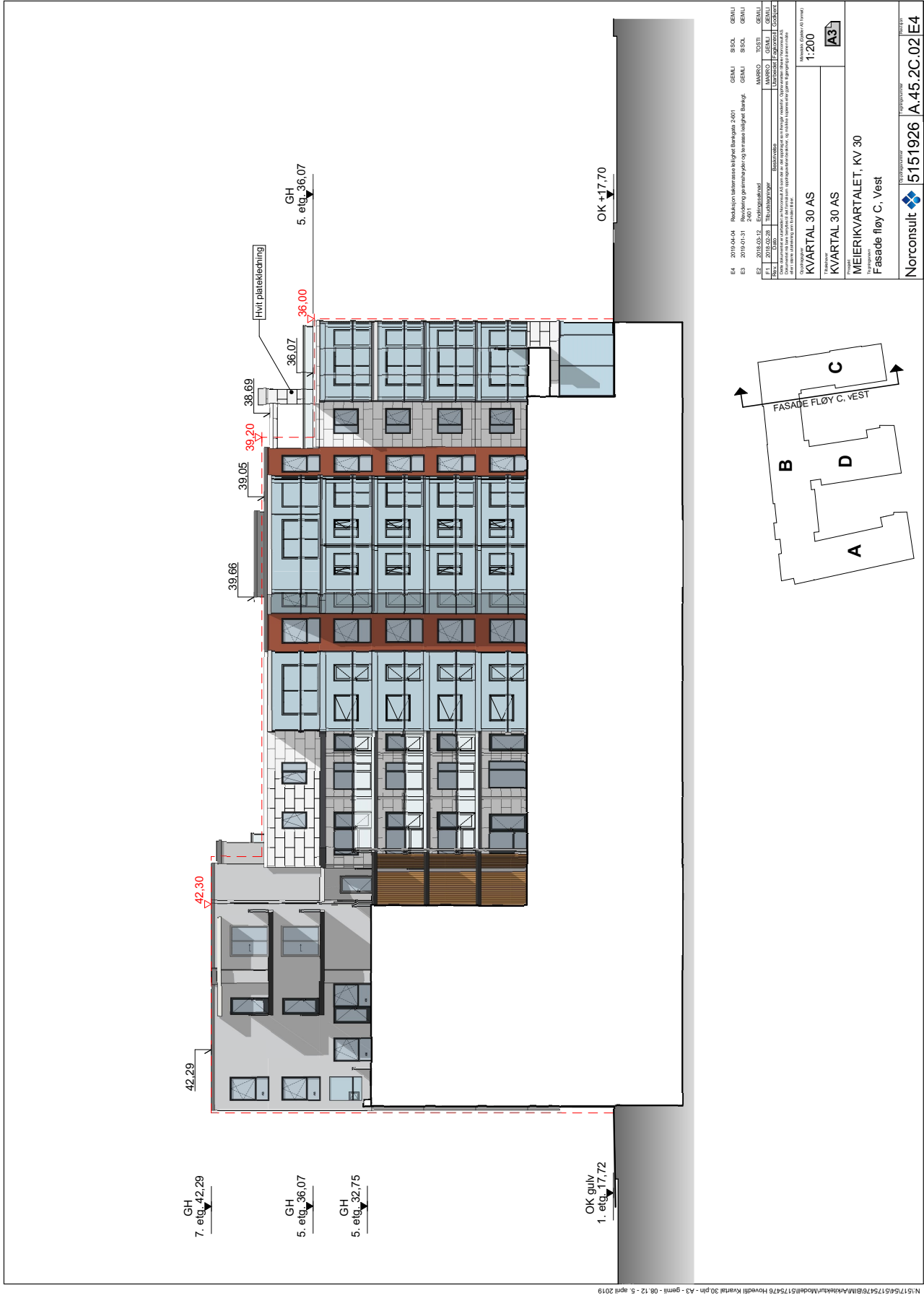
- Borettslaget er tilkoblet brannvesenets 110-alarmsentral.
- Hvis brannalarmen går skal man følge byggets branninstruks.

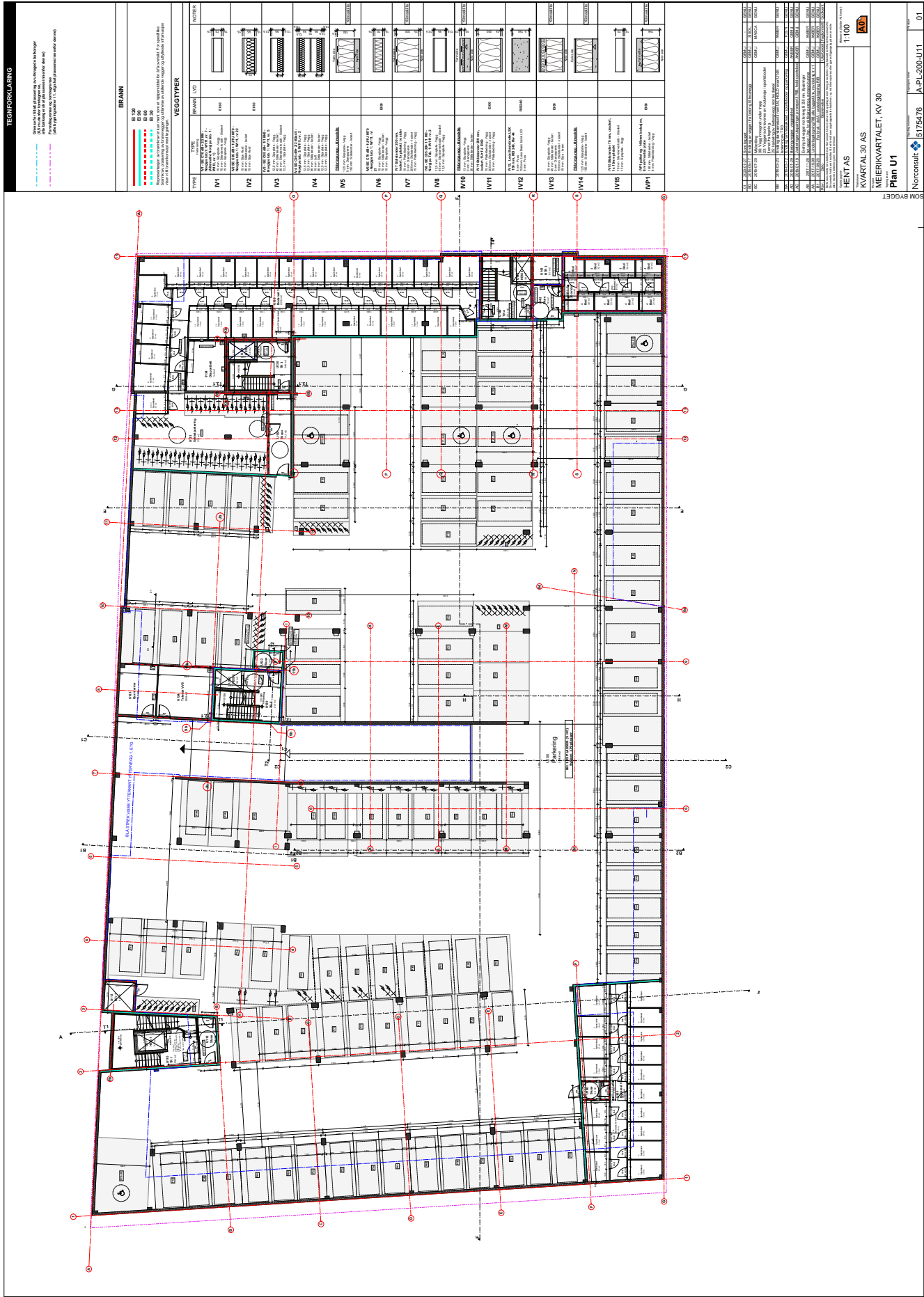
- Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

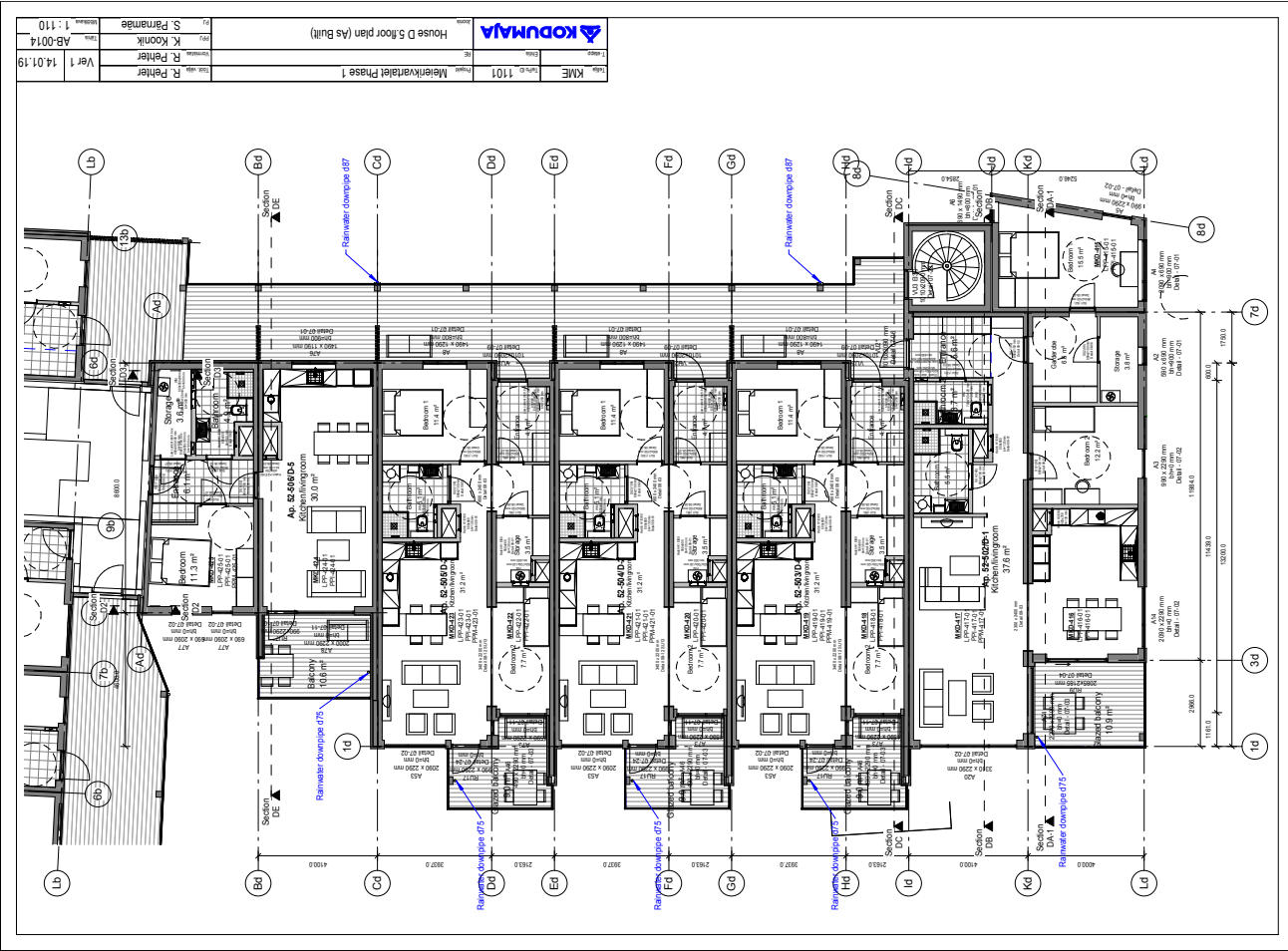
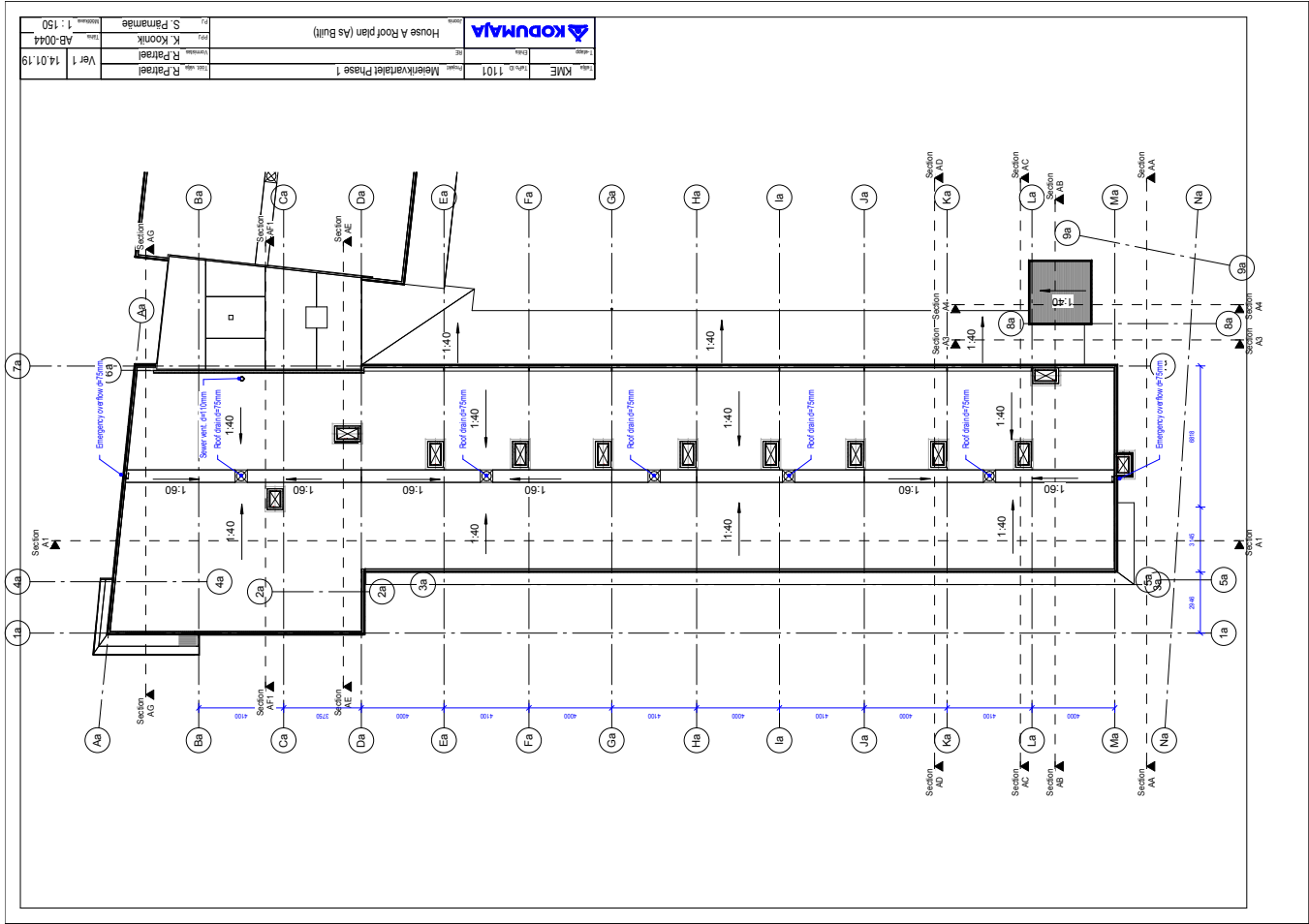












HENT AS
Kaja Heir Senstad
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Dato:20.10.2020
Saksbehandler:Kjell Selsøvd
Telefon direkte:75 55 53 68
Deres ref.:
Løpenr.:82790/2020
Saksnr./vår ref.:2017/14352
Arkivkode:138/4686

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10

Byggeplass:	Dronningens gate 50, 8006 BODØ	Eiendom:	138/4686
Tiltakshaver:	KVARTAL 30 AS	Bygningsnr:	300606995
Søker:	HENT AS		
Tiltakstype:	Store sammenbygde boligbygg på 5 etasjer og over	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m ²

Ferdigattest gis etter anmodning datert 06.10.2020, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak, kap. 8.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen 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

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
KVARTAL 30 AS
v/ T. Søfting

Postboks 1368 Vika 0114 OSLO

Bygg og miljø

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 50 00
Telefax:

Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
kjell.selsovold@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

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. Fylkesmannen 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.

[illegible]



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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 Eiendoms-meglingsgruppen, 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 forbrukermyndighetene 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.

GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 annonerte 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 oppfordre 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 bekræfte 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:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. 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).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 93220114

Adresse: Dronningens gate 52B, 8006 Bodø

Betegnelse: GNR 138, BNR 4686, snr 63 i Bodø kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besikttet eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Partners Eiendomsmegling, Bodø Tlf: 951 66 805

Salgsoppgaven er opprettet 15.10.2022 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



PARTNERS.NO