

 SJØGATA 19

 **PARTNERS**
EIENDOMSMEGLING

04

Velkommen til Sjøgata 19

06

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

27

Plantegning

30

Eiendommen

37

Tekniske dokumenter



SJØGATA 19

Velkommen til Sjøgata 19- en lys og tiltalende 2-romsleilighet i tredje etasje. Leiligheten har en fin planløsning med blant annet romslig stue, soverom med flere vindusflater og bad med gulvvarme. Det følger også en bod i kjeller på rundt 4 kvm. Leilighetsbygget har en felles terrasse med gode solforhold som beboerne av borettslaget deler på.

Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til sentrumskjernen, med sitt rike servicetilbud rett utenfor døren. Moloen og flere små, koselige parker er bare en kort spasertur unna, samtidig som det ikke er langt til Bodømarka med alle mulighetene som ligger der.

Velkommen til en trivelig visning!

SJØGATA 19

Prisantydning	1 200 000
Fellesgjeld	1 406 359
Omkostninger	8 009
Totalpris	2 614 368
Fellesutgifter	11 718 pr. mnd.
P-rom	49 m2
Bruksareal	49 m2
Etasje	3
Eierform	Borettslag
Byggeår	1946



Stine Marte Iversen Østgaard

Eiendomsmegler

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

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING

STUE

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen utgjør de et allrom på rundt 27 kvm. Det er flere store vindusflater som gir rommet godt med dagslys. Rommet har fint med plass til en sofagruppe, og et spisebord ved kjøkkenet.





KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er oppgradert etter byggeår, og har godt med arbeidsflate og skaplass. Det er videre innredet med frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Benkeplaten er av laminat, og over er det benkeskapbelysning og stikkontakter.



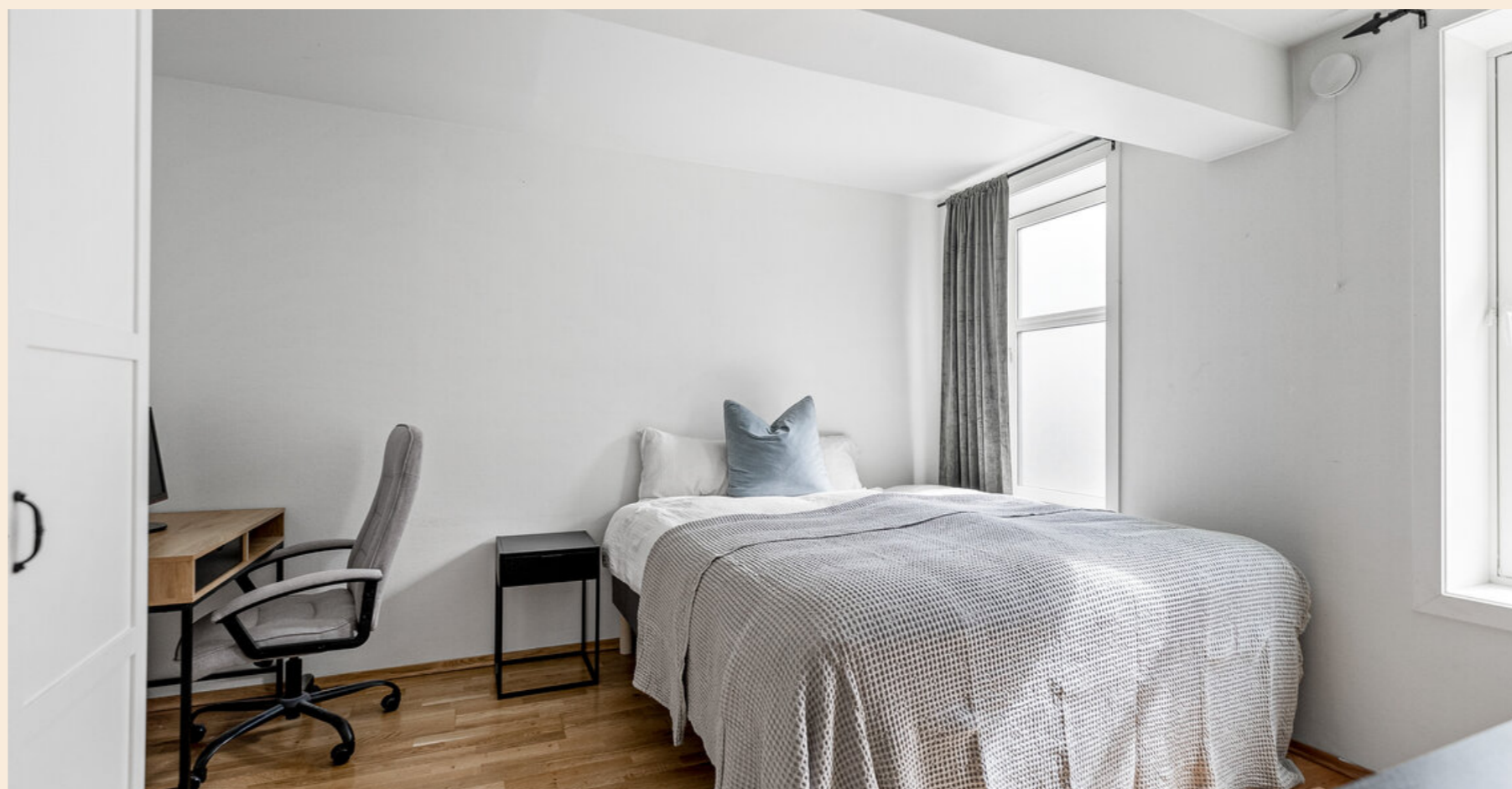
BAD

Baderommet har flislagte vegger og gulv, og er innredet med veggheingt servantinnredning med dører, dusjkabinett og gulvstående toalett. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin og lun varme i gulvet.



SOVEROM

Soverommet er av god størrelse på nærmere 13 kvm. Det er fint med plass til dobbeltseng, garderobeløsning og ytterligere møblement.



ENTRÉ

Entréen gir et flott førsteinntrykk av boligen, og har plass til jakker og sko.





BELIGGENHET

Eiendommen ligger midt i Bodø sentrum. Fra leilighetsbygget er det meget kort vei til alt byen har - 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. Det er også flere små og koselige parker i sentrum, og om ønsker du lengre turer er det ikke langt til Bodømarka med alle mulighetene som ligger der.





Sjøgata 19

Nabolaget Bodø sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Bodø sentrum	2 min	🚶
Totalt 10 ulike linjer		
0.2 km		
🚶 Bodø stasjon	7 min	🚶
Linje F7, R75		
0.5 km		
✈ Bodø lufthavn	7 min	✈

Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.)	11 min	🚶
326 elever, 20 klasser		
0.9 km		
St Eysteins skole (1-10 kl.)	16 min	🚶
81 elever, 7 klasser		
1.3 km		
Østbyen skole (1-7 kl.)	21 min	🚶
269 elever, 16 klasser		
1.8 km		
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min	🚶
308 elever, 24 klasser		
0.9 km		
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	16 min	🚶
96 elever, 6 klasser		
1.3 km		
Bodø videregående skole	8 min	🚶
1316 elever, 73 klasser		
0.7 km		
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	16 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

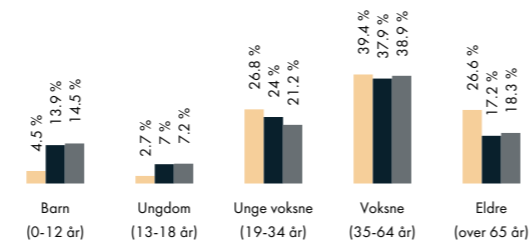
🚗 Sjøgata/Torvgata, Bodø	0 km	
🚗 Jackhelln Brygge, Bodø	1 min	🚶

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

📖 Kvalitet på skolene
Bra 67/100

🏠 Naboskapet
Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bodø sentrum	1 463	995
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Barnas Hus barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
34 barn		
0.6 km		
Regnbuen barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
11 barn		
0.6 km		
Sentrum barnehage Avd Parkveien (1-5 år)	8 min	🚶
29 barn		
0.7 km		

Dagligvare

Eurospar Koch Bodø	1 min	🚶
Rema 1000 Sentrumsgården	2 min	🚶

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Buss

🚌 Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

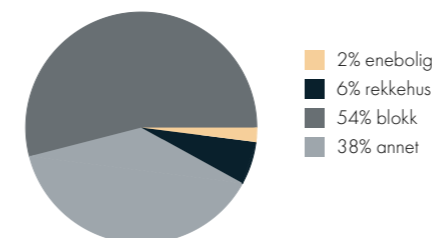
🚲 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

🎭 Kulturtilbud
Bra 73/100

Sport

⚽ Asphaugen videregående skole gymsal	9 min	🚶
Aktivitetshall		
0.8 km		
⚽ Aspåsen skole	12 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill		
1 km		
🏊 Rapida Balanse	2 min	🚶
🏊 SKY Fitness Bodø	2 min	🚶

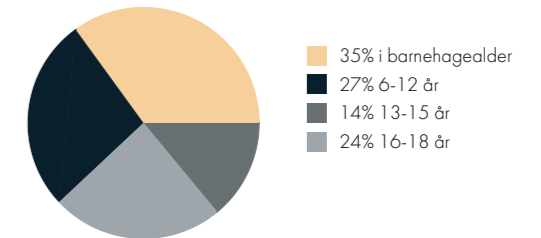
Boligmasse



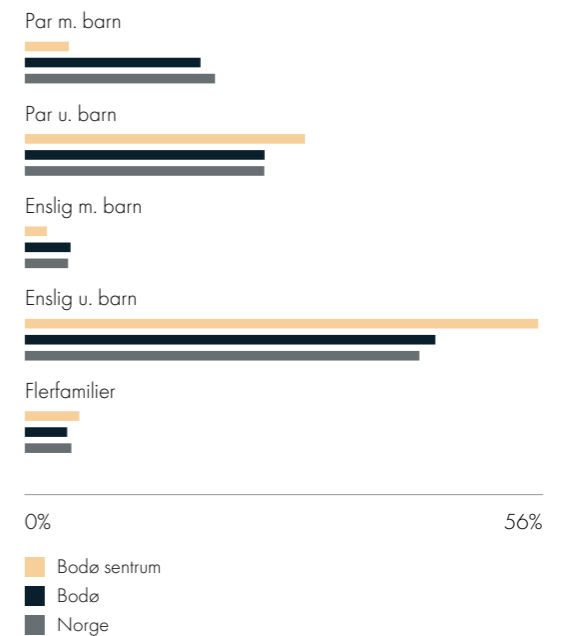
Varer/Tjenester

🍷 Koch/Glasshuset	1 min	🚶
🏪 Boots apotek Sentrumsgården	2 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

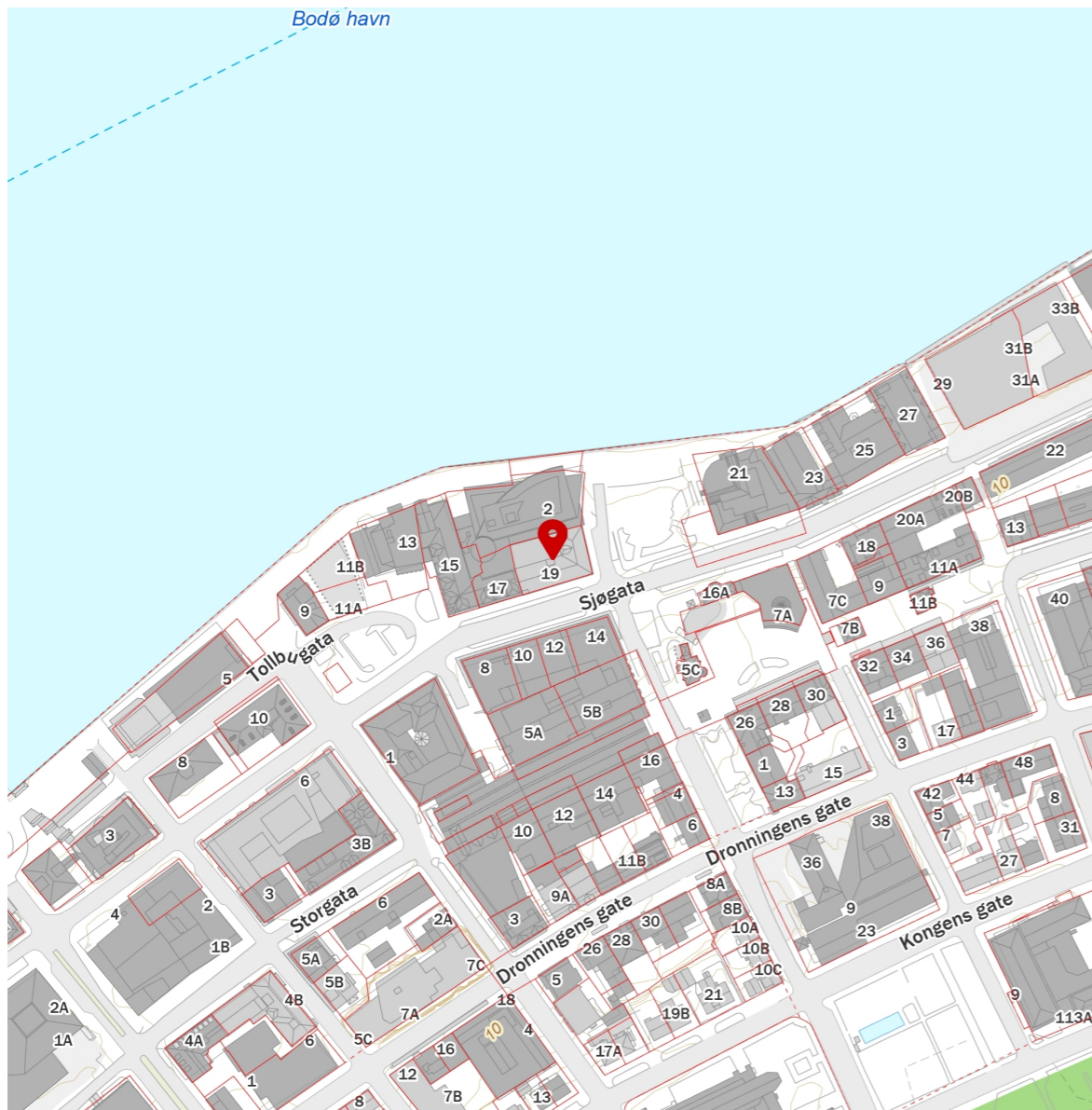
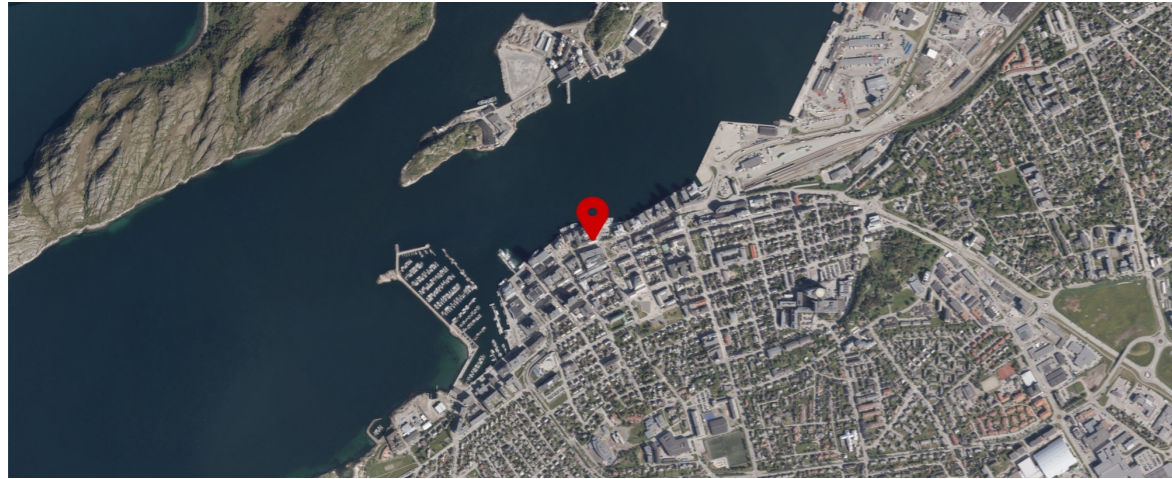


Sivilstand

	Bodø sentrum	Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	49%	54%
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 kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. 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 © Finn.no AS 2023

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 kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. 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 © Finn.no AS 2023



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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmedling Bodø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

PLANTEGNING

INNHOOLD

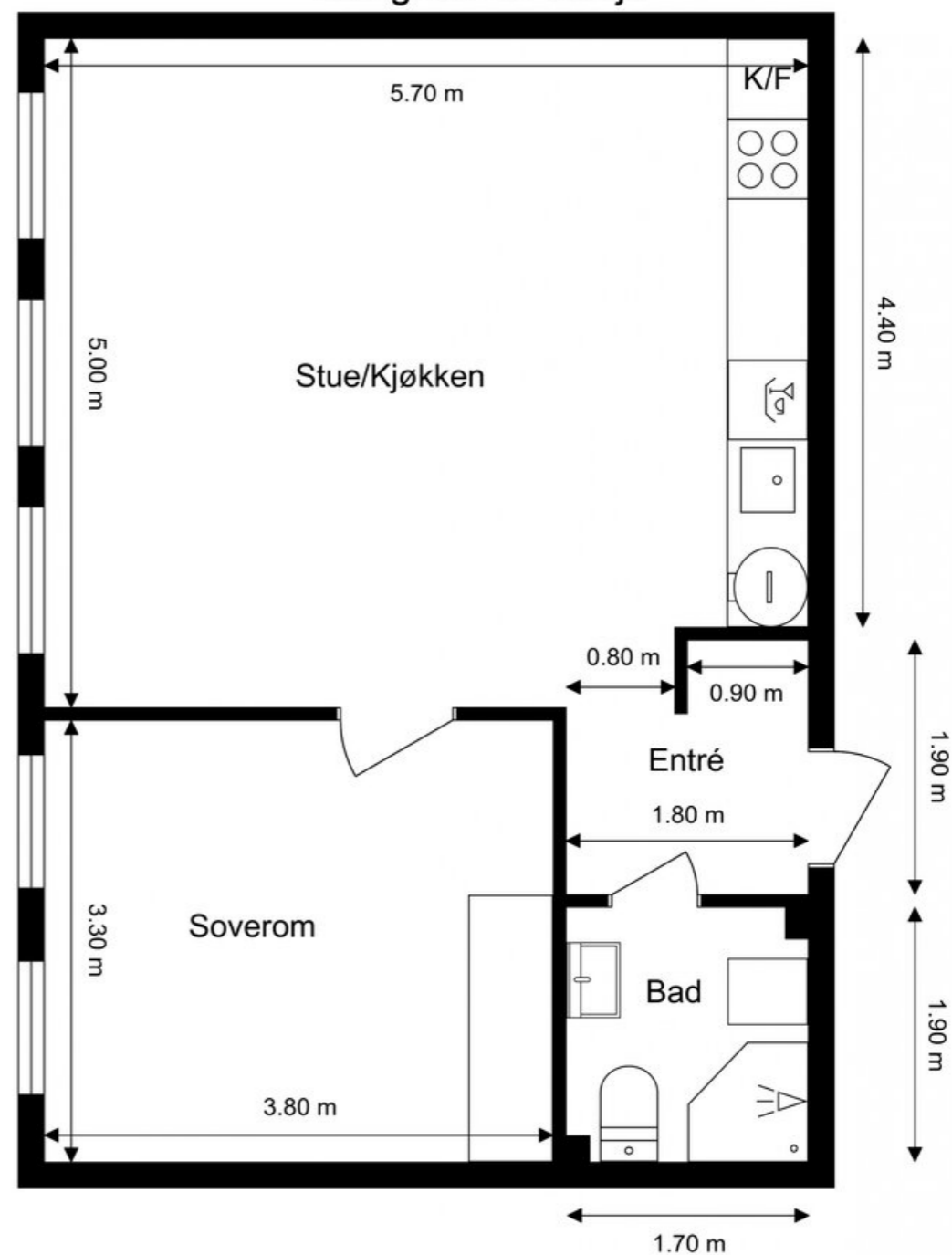
Leilighet beliggende i byggets 3. etasje.
Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg og heis.
Leiligheten består av: Stue/kjøkken, bad, soverom og entre.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til ca. 4 kvm.



P-ROM	49 M ²
BRA	49 M ²

Sjøgata 19, 8006 Bodø Leilighet - 3. etasje



Ordernr. 15030359



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

EIENDOMMEN

Beregnet total kostnad

1 200 000,- (Prisantydning)
1 406 359,- (Andel av fellesgjeld)

2 606 359,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

8 009,- (Omkostninger totalt)

2 614 368,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Felleskostnader

11 718 pr. mnd.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Avdrag Lån 3: 1 048,-
Drift/ vedlikehold: 5 546,-
Renter Lån 3: 1 721,-
Renter Lån 1: 3 403,-

Felleskostnadene dekker blant annet kabel-tv og internett, drift/vedlikehold, forsikring av bygget, kommunale utgifter og strøm fellesareal.

Borettslaget har inngått avtale med Nobl om at andelseierne skal betale renter og avdrag etter faktisk fellesgjeld på boligen. Renten på fellesgjelden/og innkreving hos andelseierne vil bli justert etter lånerenten i banken til borettslaget igjennom året. Andelseierne blir ikke varslet om endring på lånerenten. For beboerne vil dette medføre at innbetalingsblankettene som sendes ut kan variere fra måned til måned. Faktiske utgifter til renter/avdrag på fellesgjeld vil bli avregnet mot månedlig innbetaling som er gjort fra eier gjennom året. Avregningen vil skje halvårlig pr. 30/6, ev. årlig pr 31/12.

Andel fellesgjeld

1 406 359

Andel formue

62 186

Borettslag

Borettslag: Borettslaget sjøgata 19, Orgnr: 987587288

Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning

Boligselskapet har sikringsordning via Klare Finans AS. Oppsigelsestiden på avtalen er 6 måneder, men må fremlegges generalforsamling for endelig avgjørelse.

Fellesgjeld / lånevilkår

Lånenummer: 12300108278, DNB Finans, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 3 terminer per år.
Rentesats per 02.05.2023: 4.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42
Saldo per 02.05.2023: 14 775 194

Andel av saldo: 929 880
Første termin: 30.04.2017 Neste avdrag: 30.08.2027 (siste termin 30.04.2037)
1 M Nibor + margin 1,5%

Eierskifte: kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.08.2027 utgjøre ca. kr 6 260,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16363763093, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 3 terminer per år.
Rentesats per 02.05.2023: 4.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 68
Saldo per 02.05.2023: 8 012 704

Andel av saldo: 476 480
Første termin/første avdrag: 31.08.2021 (siste termin 31.12.2045)

1 M Nibor + margin 1,5%
Eierskifte: kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes.

Rentekostnader fellesgjeld

Borettslaget har inngått avtale med Nobl om at andelseierne skal betale renter og avdrag etter faktisk fellesgjeld på boligen. Renten på fellesgjelden/og innkreving hos andelseierne vil bli justert etter lånerenten i banken til borettslaget igjennom året. Andelseierne blir ikke varslet om endring på lånerenten. For beboerne vil dette medføre at innbetalingsblankettene som sendes ut kan variere fra måned til måned. Faktiske utgifter til renter/avdrag på fellesgjeld vil bli avregnet mot månedlig innbetaling som er gjort fra eier gjennom året. Avregningen vil skje halvårlig pr. 30/6, ev. årlig pr 31/12.

Forsikring

If Skadeforsikring
Polisenummer: SP588776

Regnskap

Årsregnskapet for 2021 viste et underskudd med kr. 4 685 611,-.
Budsjett for 2022 var kr. 270 163,-.
Disponible midler pr. 31.12.2021 var kr. 513 265,-.
Egenkapital pr. 31.12.2021 var kr. -7 762 053,-.

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

Vedtekter / husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Husdyrhold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

Våtrom- bad

Ventilasjon

TG2 gis grunnet: Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

TG2 gis grunnet: Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er

ivaretatt. Ytterligere undersøkelser anbefales. Ukjent alder på membran, som tilsier at restlevetiden er usikker. Tilstand/tettefunksjon er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Fallforhold (gulv)

TG2 gis grunnet: Gulvet er flatt/ingen fall på gulvflater. Forholdet kan føre til vannansamlinger rundt sluket, i tillegg til at fallet vurderes som ikke tilstrekkelig for å hindre at vann kan renne ut i tiliggende arealer til våtrommet ved en eventuell lekkasje.

Kjøkken

Overflater gulv

TG2 gis grunnet: Det registreres stedvise riper og skader i gulvets overflatemateriale. Gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader i skjøter. Ukjent eksakt årsak. Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent.

Øvrige rom

Overflater gulv

TG2 gis grunnet: Det registreres stedvise riper og skader i gulvets overflatemateriale i stue, soverom og entre. Gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader i skjøter i entre. Ukjent eksakt årsak. Det er stedvis knirk i gulvet i entre og stue. Eksakt årsak er ukjent.

Ingen elementer har fått tilstandsgrad 3.

Selgers egenerklærings skjema

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

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei, kommentar: Byttet utvendig tak 2022.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun faglært

Firmanavn: Fasaderenovering Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2022 bytte av tak utvendig og bytte av vindu.

Boligens areal

3. etasje:

Bruksareal: 49 m².

Primærrom: 49 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue/kjøkken, bad, soverom og entré.

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.

Arealbekreftelse

Areal er opplyst av takstmann og ikke kontrollmålt av megler.

Adkomst

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

Tomt

Areal: 849 kvm, Eierform: Fellestomt

Borettslagsleilighet tilhørende Borettslaget Sjøgata 19 beliggende i Sentrum 1, Bodø kommune. Felles tomt for Borettslaget opparbeidet med asfalt og brostein. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

Garasje / parkering

Det følger ikke med parkeringsplass.

Byggemåte

Boligbygg oppført i 1946. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Elektrisk oppvarming. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk ventilasjon.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest. Det finnes godkjente byggetegninger fra 2004 som stemmer med dagens bruk.

Barnehage / skole i området

Det er flere barnehager og skoler i området.

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 opptil tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektenes punkt 4 for utfyllende bestemmelser.

Oppvarming

Gulvvarme på bad. Elektrisk oppvarming.

Energimerking

Selger har ikke energimerket bygningen, og interessenten må derfor legge til grunn at bygningen har energiattest G. (laveste klassifisering).

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig
kr. 643 051 pr. 31.12.22

Formuesverdi som sekundærbolig
kr. 2 443 593 pr. 31.12.22

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

Kommuneplanens Arealdel 2022-2034, planid: KPA2022

Eldre reguleringsplan, planid: kvartal 2.

Opplysninger fra Bodø kommune 05.05.2023.

Konsesjon / odel

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

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er ikke registrert servitutter/heftelser som følger denne andelen.

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 budforhøvelser 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 forhøvelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 91 83 46 35 . Alle budforhøvelser 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 budforhøvelser 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 innhentert 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 hvis 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 spesifisering av disse.

Adresse og matrikkel

Sjøgata 19, 8006, Bodø, Gnr. 138 bnr. 2190 snr. 6, andelsnr. 5 i Borettslaget sjøgata 19 med orgnr. 987587288 i Bodø kommune

Eier

Bård Bjerkeseth

Oppdragsnummer

93-23-0039

Meglervederlag

Markedspakke (Kr. 14 900)

Grunnpakke inkl. tinglysingsgebyr elektronisk (Kr. 1 500)

Spørregebyr elektronisk grunnbok (Kr. 390)

Tilrettelegging (Kr. 7 500)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - SELGER (Kr. 6 225)

Provisjon (Kr. 40 000)

Megleropplysninger NOBL (Kr. 4 200)

Megleropplysninger Bodø kommune (Kr. 2 200)

Fotopakke inkl. drone og boligvideo (Kr. 4 500)

Visning pr. stk. (Kr. 990)

Oppgjørsgebyr (Kr. 5 000)

Panterett med urådighet BRL - Statens Kartverk (Kr. 480)

Totalt kr. (Kr. 87 885)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringskjema 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 vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Sjøgata 19
8006 Bodø
Gnr./Bnr.: 138/2190
Seksjonsnr./Andelsnr. : 6/5
Bodø kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 49 m² (P-rom: 49 m²/S-rom: 0 m²)

Befaring

Befaringsdato: 12.05.2023

Bygningssakkyndig selskap

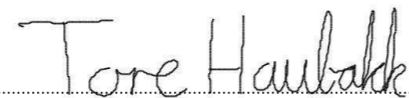
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.trondheim@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Tore Andreas Haubakk

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 benyttes når 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	12.05.2023
Referansenummer	15030359
Meglerforetakets oppdragsnummer	93-23-0039
Hjemmelshaver/selger	Bård Bjerkeseth
Bygningssakkyndig inspektør	Tore Andreas Haubakk
Tilstede på befaringen	Kevin Bomnes Bjerkeseth
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	02.06.2023 11.21

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Sjøgata 19
Postnummer/sted	8006 Bodø
Kommune	1804 - Bodø
Gnr./Bnr.:	138/2190
Seksjonsnr./Andelsnr.	6/5
Borettslag / Sameie	Borettslaget Sjøgata 19
Tomt	Eiet tomt: 849 m2

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1946		

Byggemåte

Borettslagsleilighet tilhørende Borettslaget Sjøgata 19 beliggende i Sentrum 1, Bodø kommune. Felles tomt for Borettslaget opparbeidet med asfalt og brostein. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

Boligbygg oppført i 1946. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karm av tre, og to-lags glass. Elektrisk oppvarming. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg og heis. Leiligheten består av: Stue/kjøkken, bad, soverom og entre.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til ca 4 m2.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	7	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	7	
		Fallforhold (gulv)	7	
Kjøkken		Overflater gulv	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	8	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
3. etasje	49	49	0	Stue/kjøkken, bad, soverom og entre	
SUM	49	49	0		

Kommentarer til areal

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til ca 4 m². Bodene ligger utenfor hoveddelen og er derfor utelatt fra arealoppmåling.

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.

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 bygnings sakkyndige 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

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

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

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på 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 bygnings sakkyndiges 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

Våtrom - Bad

Baderom fra ukjent årstall.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over speil.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system og synlige forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.
Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Ytterligere undersøkelser anbefales. Ukjent alder på membran, som tilsier at restlevetiden er usikker. Tilstand/tettestasjon er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Fallforhold (gulv)	Gulvet er flatt/ingen fall på gulvflater. Forholdet kan føre til vannansamlinger rundt sluket, i tillegg til at fallet vurderes som ikke tilstrekkelig for å hindre at vann kan renne ut i tiliggende arealer til våtrommet ved en eventuell lekkasje.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen ikke er kjent.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra ukjent årstall med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av typen rør-i-rør, kobber og plast.
Automatisk vannstopp med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenk.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og malte tapetserte flater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

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

 TG 2	Ventilasjon	Ifølge huseier er det bestilt inn ny kjøkkenventilator som blir montert før salg.
	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper og skader i gulvets overflatemateriale. Gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader i skjøter. Ukjent eksakt årsak. Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og malte tapetserte flater.
Glatte innerdører.
Mekanisk ventilasjon og naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper og skader i gulvets overflatemateriale i stue, soverom og entre. Gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader i skjøter i entre. Ukjent eksakt årsak. Det er stedvis knirk i gulvet i entre og stue. Eksakt årsak er ukjent.
--	-----------------	---


Etasjeskiller - 3. etasje


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

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetmåling

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

Vannrør med rør-i-rør system, kobberrør og plast.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
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.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i entre.
Varmtvannsbereder på 101 L (fra 2022) plassert under kjøkkenbenk.
Mekanisk ventilasjon fra ukjent årstall.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran

 TGIU	Ventilasjon	Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.
	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Berederens fundament er ikke undersøkt grunnet manglende tilkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Det er ikke mulig å verifisere om avløpssystemet er luftet over tak eller ikke. Det er ikke dokumentert alder på skjulte avløpsrør og slukets alder kan ikke verifiseres. Skjulte avløpsrør med ukjent alder tilsier at bygningsdelens forventede gjenværende levetid også er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
I stue/kjøkken, soverom og entre er takhøyden målt til 2,45-2,47 meter og på bad er takhøyden målt til 2,40 meter.


Elektrisk anlegg


Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom.
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Vet ikke.
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Vet ikke.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja.


Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget
Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-tilsyn av boligen anbefales det på et generelt grunnlag å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Brann


Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.
På grunn av oppføringstidspunktet av boligen er det ikke kjent om brannskillere i boligen vil kunne oppfylle dagens forskriftskrav.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskillere

 Brannskillere
Utførelsen av brannskillere (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.


Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendige fasader av murpuss.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra 2009, 2021 og ukjent årstall.

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

 Vinduer | Det er ikke montert barnesikring på vinduer. Dette anbefales montert.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein (ifølge huseier ble taket byttet i 2022).
Undertak av ukjent type.
Renner og nedløp i metall.

 **TGIU** Helhetsvurdering | Ingen tilkomst til taket. Bygningsdelen er fuktutsatt, og er ikke undersøkt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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	Samvarserklæring mangler på deler av anlegget. Fremlagt, vedrørende "Fast tilkobling av VVB til bryter, sjekk av installasjon m.m" (Datert: 15.05.2023.)
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: 02.05.2023.

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 bygningskader, 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 være 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 benevelser 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 opplekkede murlater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningsfagkyndige 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 forsikringselskaper, 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 bygningsfagkyndige 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 bygningsfagkyndige 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, inn klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygning/mulighet, 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, varmpumper, 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 observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk 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.



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - [Sikringskap]



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

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Bodø AS	Oppdragsnr.	93230039
Adresse	Sjøgata 19		
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?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år <input type="checkbox"/> 9 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?	If skadeforsikring	Polise/avtalensnr	FP588776
Selger 1 Fornavn	Bård	Etternavn	Bjerkeseeth

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 soppkader?**
 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 / egeninnsats
 Firmanavn: _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**
 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: _____
- 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar: _____
- 4. 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 / egeninnsats
 Firmanavn: _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Kommentar: _____
- 6. 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 Byttet utvendig tak 2022

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 / egeninnsats

Firmanavn Fasaderenovering

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2022 bytte av tak utvendig og bytte av vindu

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 / egeninnsats

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

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, tømmerarbeid 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 Byttet vinduer og utvendig tak 2022

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. Vilkår 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 Forsikrings 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. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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 prislistene 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 overtakelse. 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: 02/05/2023 20:37:15 (EES-versjon: 2)

ORDENSREGLER FOR Sjøgata 19 Borettslag

Vedtatt på styremøte 07.10.2014

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.

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 på hverdager mellom klokken 2300-0700 og i helgene 2400-0800. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300 på hverdager og 2400 i helgene, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- 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.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

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

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

Det blir utstedt 1 x rettsgebyr hvis det oppdages at det er flyttet inn leietaker uten styrets godkjenning. Eget skjema for søknad om bruksoverlating fås ved henvendelse til styret.

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Ved brudd på dette vedtaket om avfallshåndtering kan styret be BBL om å fakturere et gebyr opp til kr 3000.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan kun plasseres under trapperom der det er satt opp sykkelstativ.

Ved brudd på dette vedtaket om å hensette gjenstander på fellesareal kan styret be BBL om å fakturere et gebyr opp til kr 3000.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

Det er forbud mot husdyr på terrasse.

5. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

6. Brudd på ordensreglene

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

Vedtekter

for Sjøgata 19 borettslag org nr 987 587 288

vedtatt på stiftelsesmøtet den 06.12.04, endret 17.09.07,09.10.17, 08.05.19, sist endret 25.03.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sjøgata 19 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 og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 3 styremedlemmer og 1 varamedlem

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Elektronisk kommunikasjon

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

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

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

(4) Om styret ikke har mulighet til å sende e-post, og/eller at e-post ikke når frem til andelseier, kan innholdet sendes skriftlig pr. brev

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker

behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2022 i Borettslaget Sjøgata 19

Torsdag 23.06.2022, kl. 19:00 Sted: Peppes Pizza, Møterom

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste foreslås godkjent.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2021

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2021 foreslås godkjent.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

4. 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, Arne Skoglund
Styremedlem, Sven-Frode Søraa Jakobsen
Styremedlem, Thomas Nygård
Styremedlem, Marit Bjørlie
Varamedlem, Kjetil Pedersen

4.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder Arne Skoglund er på valg.

4.2 Valg av styremedlem

Nåværende styremedlemmer Sven-Frode Søraa Jakobsen, Thomas Nygård og Marit Bjørlie er på valg.

4.3 Valg av varamedlem

Nåværende varamedlem Kjetil Pedersen er på valg.

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: _____

Årsregnskap 2021 Resultatregnskap 336 Borettslaget Sjøgata 19

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		926 360	841 560	933 442	1 017 452
Innkrevde renter/avdrag		608 828	556 482	564 284	776 036
SUM INNEKTER		1 535 188	1 398 042	1 497 726	1 793 488
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	2 647	3 195	3 950	3 950
Styrehonorar	2	33 500	44 498	50 000	50 000
Revisjonshonorar	3	5 695	5 563	5 800	6 000
Andre honorarer		196 626	64 675	0	0
Forretningsførerhonorar		59 570	57 840	59 600	62 000
Forretningsførerhonorar Tilleggstjenester	4	19 497	5 235	5 500	5 700
Avtaler Klare Finans	5	7 952	9 171	9 503	9 503
Løpende kontrakter	6	71 546	80 236	111 000	111 000
Andre innleide tjenester		0	28 263	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	4 818 691	80 843	70 000	70 000
Kabel-TV/ Internett		131 100	130 122	135 300	136 200
Forsikring		238 868	217 154	238 900	280 200
Renovasjon		64 480	58 120	60 000	68 300
Kommunale avgifter		80 612	79 801	83 800	83 900
Eiendomsskatt		40 640	47 808	47 800	40 640
Energi, strøm		74 094	200 659	35 000	70 000
Andre driftsutgifter	8	10 634	11 383	18 500	18 000
SUM KOSTNADER		5 856 151	1 124 564	934 653	1 015 393
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-4 320 963	273 477	563 073	778 095
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		1 261	833	2 300	1 000
Rentekostnader		365 909	389 236	399 791	508 932
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-364 648	-388 404	-397 491	-507 932
ÅRSRESULTAT		-4 685 611	-114 926	165 582	270 163

Borettslaget Sjøgata 19

Årsregnskap 2021 Balanse 336 Borettslaget Sjøgata 19

	Note	31.12.21	31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	9	21 165 470	21 165 470
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		21 165 470	21 165 470
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		18 634	17 546
Forskuddsbetalt Forsikring		280 181	238 868
Forskuddsbetalt Kabel-TV		10 912	10 943
Kundefordringer		77 529	0
Erstatningsmessige skader		2 200	23 810
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	857 822	318 601
Sum omløpsmidler		1 247 278	609 768
SUM EIENDELER		22 412 748	21 775 238

Borettslaget Sjøgata 19

	Note	31.12.21	31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt Andelskapital		1 800	1 800
Annen egenkapital		-7 763 853	-3 078 242
Sum egenkapital	11	-7 762 053	-3 076 442
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Dnb	12	23 108 561	18 045 670
Borettsinnskudd	13	6 332 226	6 332 226
Sum langsiktig gjeld		29 440 787	24 377 896
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 115	3 134
Leverandørgjeld		459 337	270 915
Påløpne renter		2 140	1 667
Forskuttering fellesutgifter BBL Finans		87 421	18 067
Periodisert gjeld		180 000	180 000
Sum kortsiktig gjeld		734 013	473 783
Sum gjeld		30 174 801	24 851 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantestillelser	14	22 412 748	21 775 238
		29 440 787	24 377 896

Sted: Bopp 6/6-22 dato: 6/6-22

Arne Skoglund
Arne Skoglund
Styreleder

Sven-Frode Søraa Jakobsen
Sven-Frode Søraa Jakobsen
Styremedlem

Thomas Nygård
Thomas Nygård
Styremedlem

Marit Bjørlie
Marit Bjørlie
Styremedlem

Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler IB	135 985	417 369
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-4 685 611	-114 926
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	5 062 891	-166 458
B. Årets endringer disponible midler	377 280	-281 384
C. Disponible midler UB	513 265	135 985
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	1 247 278	609 768
- Kortsiktig gjeld	-734 013	-473 783
Disponible midler	513 265	135 985

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	2 647	3 195
Sum	2 647	3 195

Borettslaget har ingen ansatte. Kostnadsført arbeidsgiveravgift skyldes utbetalt styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
5330 STYREHONORAR	33 500	44 498
Sum	33 500	44 498

Utbetalt styrehonorar i 2021 gjelder honorar for siste del av styreperioden 2020 - 2021, stemmer med vedtatt honorar gjort av generalforsamlingen.

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6710 REVISJON	5 695	5 563
Sum	5 695	5 563

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Forretningsførerhonorar Tilleggstjenester

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6701 FORRETNINGSFØRSEL - TILLEGGSTJENESTER	8 984	0
6704 SPESIFISERING AV RENTER OG AVDRAG	5 388	5 235
6707 UTVIDET JURIDISK FORVALTNING	5 125	0
Sum	19 497	5 235

Note 5 - Avtaler Klare Finans

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6712 SIKRINGSORDNING VIA KLARE FINANS	2 651	2 957
6716 FORSKUTTERING VIA KLARE FINANS	5 302	6 214
Sum	7 952	9 171

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
6740 VAKTMESTER	0	0
6741 RENHOLD	54 000	54 000
6743 HEIS	17 546	26 236
Sum	71 546	80 236

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6600 STØRRE VEDLIKEHOLD	4 432 191	0
6601 VEDLIKEHOLD BYGNINGER	329 139	54 404
6603 DRIFTSKOSTNADER	57 361	26 439
Sum	4 818 691	80 843

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

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
6820 TRYKKSAKER/KOPIERING	2 343	1 713
6860 MØTEKOSTNADER/GENERALFORSAMLING	3 798	3 431
6892 KOSTNADER FAKTURAMOTTAK	985	830
6940 PORTO	1 785	2 209
7740 KURS FOR TILLITSVALGTE	0	0
7745 ØREDIFFERANSER	-1	-1
8126 GEBYR	1 724	3 201
Sum	10 634	11 383

Note 9 - Bygninger

Anskaffet år:2004	
Kostpris 2004	21 165 470
Rehabilitering / påkostning	0
Bokført verdi pr. 01.01.	21 165 470
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	21 165 470

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 10 - Bankinnskudd

	31.12.21	31.12.20
1920 BANKINNSKUDD	857 822	318 601
Sum	857 822	318 601

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

Note 11 - Egenkapital

	2021	2020
Innskutt andelskapital	1 800	1 800
Opp tjent egenkapital (+)/ Udekket tap (-) pr. 01.01	-3 078 242	-2 963 315
Årets resultat	-4 685 611	-114 926
Egenkapital 31.12	-7 762 053	-3 076 442

Negativ egenkapital

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

Note 12 - Pantegjeld

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

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Finans, DNB Bank ASA	DNB Finans, DNB Bank ASA
Formål:	Bygning	Bygning	Bygning
Lånenummer:	16363763093	12133435318	12300108278
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2016	2013
Rentesats:	1.69 %	1.69 %	1.69 %
Betingelser:		Nibor + margin 1,5%	Nibor + margin 1,5%
Beregnet innfridd:	31.12.2045	25.05.2021	30.04.2037
Opprinnelig lånebeløp:	8 520 000	3 926 865	14 775 194
Lånesaldo 01.01:	0	3 270 476	14 775 194
Avdrag i perioden:	186 633	3 270 476	0
Opptak i perioden:	8 520 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	8 333 367	0	14 775 194
Saldo 5 år frem i tid:	6 929 085	0	14 775 194

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 844 186	1 844 186
	2	1 787 397	3 574 794
	1	1 778 981	1 778 981
	3	1 425 428	4 276 284
	3	1 356 548	4 069 644
	1	1 012 061	1 012 061
	1	1 009 401	1 009 401
	1	977 866	977 866
	1	961 083	961 083
	1	955 501	955 501
	1	943 737	943 737
	2	852 513	1 705 026

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 21 668 725,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 13 - Borettsinnskudd

	2021
2280 BORETT SINNSKUDD	6 332 226
Sum	6 332 226

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 29 440 787,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 21 165 470,-.

Saksbeh.: OL Utskrift: 16.03.22 10:22

Side 1 av 1

Hovedbok/Kontospesifikasjon

336 Borettslaget Sjøgata 19

Fra periode: 2021-01

Til periode : 2021-12

6600 STØRRE VEDLIKEHOLD

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
33610007	20.01.21	2021-05	Fasaderenovering, tetting på tak			20 568,75	
33630036	17.02.21	2021-05	Fasaderenovering AS, vindu, f: 1894			53 342,50	
33630039	11.05.21	2021-05	Fasaderenovering, tak/vindu, f: 1974, Sjøgata 19			946 313,75	
33630044	31.05.21	2021-05	Fasaderenovering AS, tak/vindu 713, f: 1995			437 500,00	
33630050	30.06.21	2021-06	Fasaderenovering AS, tak/vinduer, f: 2022			3 550,00	
33630051	30.06.21	2021-06	Fasaderenovering AS, tak/vinduer, f: 2019			946 313,75	
33630060	15.07.21	2021-07	Fasaderenovering AS, Dårlig taktro - endringsmeld			6 975,00	
33630061	31.07.21	2021-07	Fasaderenovering AS, Utvendig rehabilitering			696 313,75	
33630069	31.08.21	2021-08	Fasaderenovering AS, Utvendig renovering			1 196 313,75	
33630106	31.12.21	2021-12	Fasaderenovering,takrenovering og vindubytte			125 000,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			4 432 191,25	0,00
			Utgående Saldo			4 432 191,25	

6601 VEDLIKEHOLD BYGNINGER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
33630006	20.01.21	2021-01	Fasaderenovering AS, Faktura : 1872 tetting på tak			20 568,75	
33610007	20.01.21	2021-05	Korr bilag 33630006 - flyttet til kto 6600				20 568,75
33630007	29.01.21	2021-01	Nordland Lås & Sikkerhet AS, bytte defekt kortlås			10 103,00	
33630078	28.09.21	2021-09	Fasaderenovering AS, tak/vindu 737.3, kto 1621			250 445,00	
33630091	31.10.21	2021-10	Fasaderenovering, F 2170, spyling,rørinspeksjon			46 981,19	
33610010	31.12.21	2021-12	Haaland Nord AS, f7811 fra 2020, ompostert fra 156			21 610,00	
33610011	31.12.21	2021-12	Fasaderenovering fakt 31.12.21 - avsettes			125 000,00	
33610012	31.12.21	2021-12	Tilbakeføring avsatt faktura				125 000,00
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			474 707,94	145 568,75
			Utgående Saldo			329 139,19	

6603 DRIFTSKOSTNADER

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
33630021	09.03.21	2021-03	Elektro Bodø As, F655751, feilsøk/repr. Tv anlegg			25 932,00	
33630030	15.04.21	2021-05	Haaland Nord AS, F: 10794,service ventilasjon			5 617,25	
33610002	06.05.21	2021-05	Statens Kartverk, tinglysingsgebyr			540,00	
33630037	27.05.21	2021-05	Statens Kartverk, tinglysingsgebyr, f: 421221741			585,00	
33630052	01.06.21	2021-06	If Skadeforsikring, egenandel SK20210080			10 000,00	
33630042	08.06.21	2021-06	Fasaderenovering AS, F : 2000, nøkkelboks + mont			845,00	
33630043	09.06.21	2021-06	Haaland Nord AS, F: 11635, ventilasjon sjekk			4 597,88	
33630057	29.06.21	2021-06	JB Reklame, banner, f-127580			5 852,50	
33630075	09.09.21	2021-09	Elektro Bodø As, Feilsøking ITV anlegg			3 391,00	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			57 360,63	0,00
			Utgående Saldo			57 360,63	

336 Borettslaget Sjøgata 19

Åpen post liste leverandører

Kjørt ut dato: 16.03.2022

Utarbeidet av :

Til og med : Desember 2021

Levnr.	Leverandørnavn	År	Bilagsnr	Fakturadato	Forfallsdato	Beløp	Kryssenr	Saldo
1	Boligbyggelaget Nobl	2021	33630101	31.12.2021	24.01.2022	450,00	1041482	450,00
1	Boligbyggelaget Nobl	2021	33630102	31.12.2021	19.01.2022	4 403,38	1041514	4 403,38
1	Boligbyggelaget Nobl	2021	33630103	31.12.2021	20.01.2022	6 909,64	1041555	6 909,64
10028	Kone AS	2021	33630100	20.12.2021	19.01.2022	18 633,90	952211365	18 633,90
20719	Bodø Energi AS	2021	33630098	30.11.2021	03.01.2022	7 674,09	11002105645	7 674,09
20719	Bodø Energi AS	2021	33630105	31.12.2021	06.02.2022	10 403,66	11002143106	10 403,66
21087	If Skadeforsikring	2021	33630097	01.12.2021	01.01.2022	280 181,00	84131259081	280 181,00
21259	Fasaderenovering AS	2021	33630106	31.12.2021	14.02.2022	125 000,00	2315	125 000,00
23161	VCB Norway AS Viasat	2021	33630104	21.12.2021	20.01.2022	5 681,00	N1301000294	5 681,00
Konto : 2400								459 336,67
Sum totalt :								459 336,67

Side 1 av 1



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



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Sjøgata 19

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sjøgata 19

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Sjøgata 19s 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

- oppfylder 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

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 regnskapestimatene 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 modifierer 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, 8.juni 2022
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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.

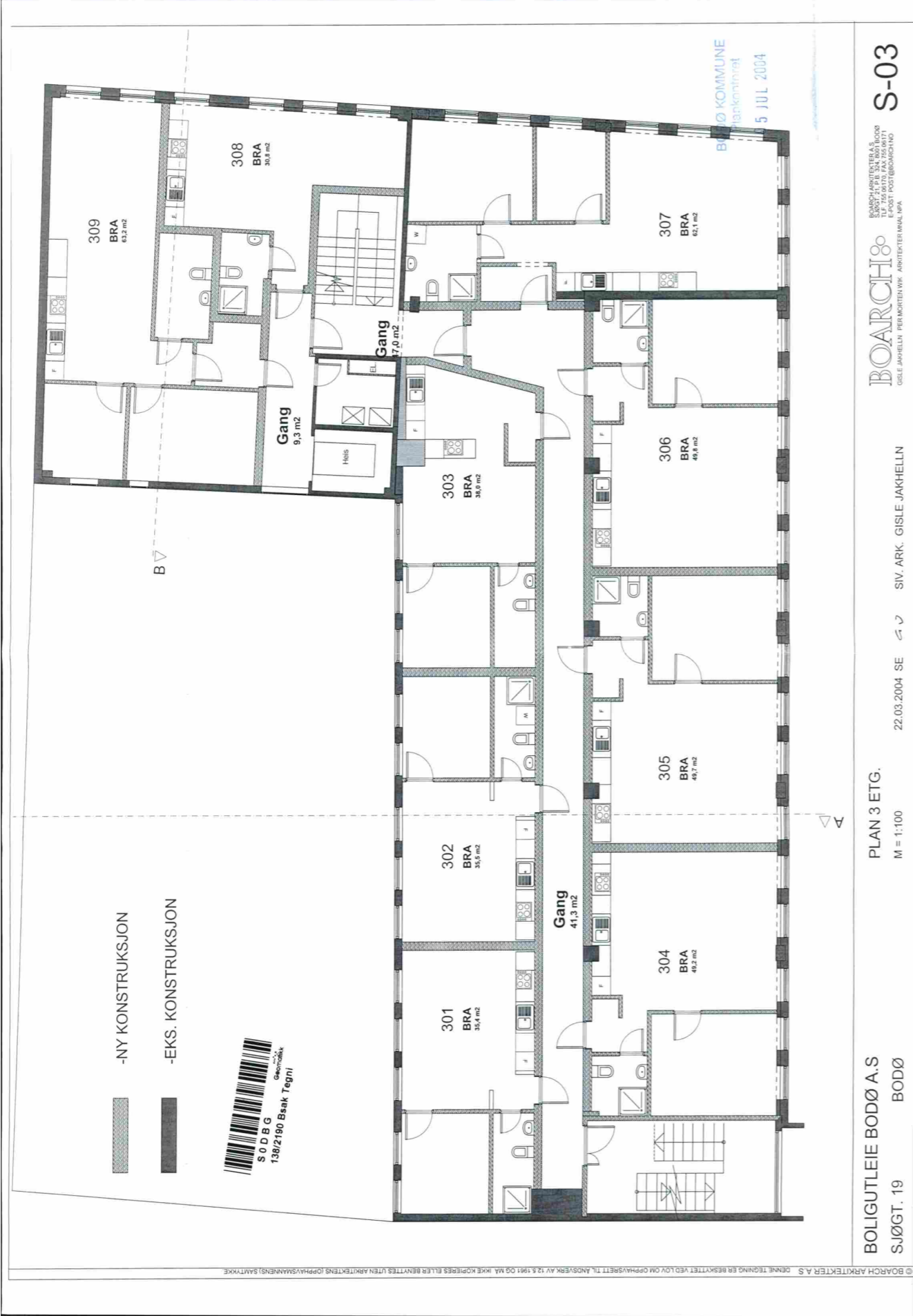
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: W5CSJ-CQJDB-TNUEI-1HUPS-7CDLY-6IYOM

Penneo Dokumentnøkkel: W5CSJ-CQJDB-TNUEI-1HUPS-7CDLY-6IYOM

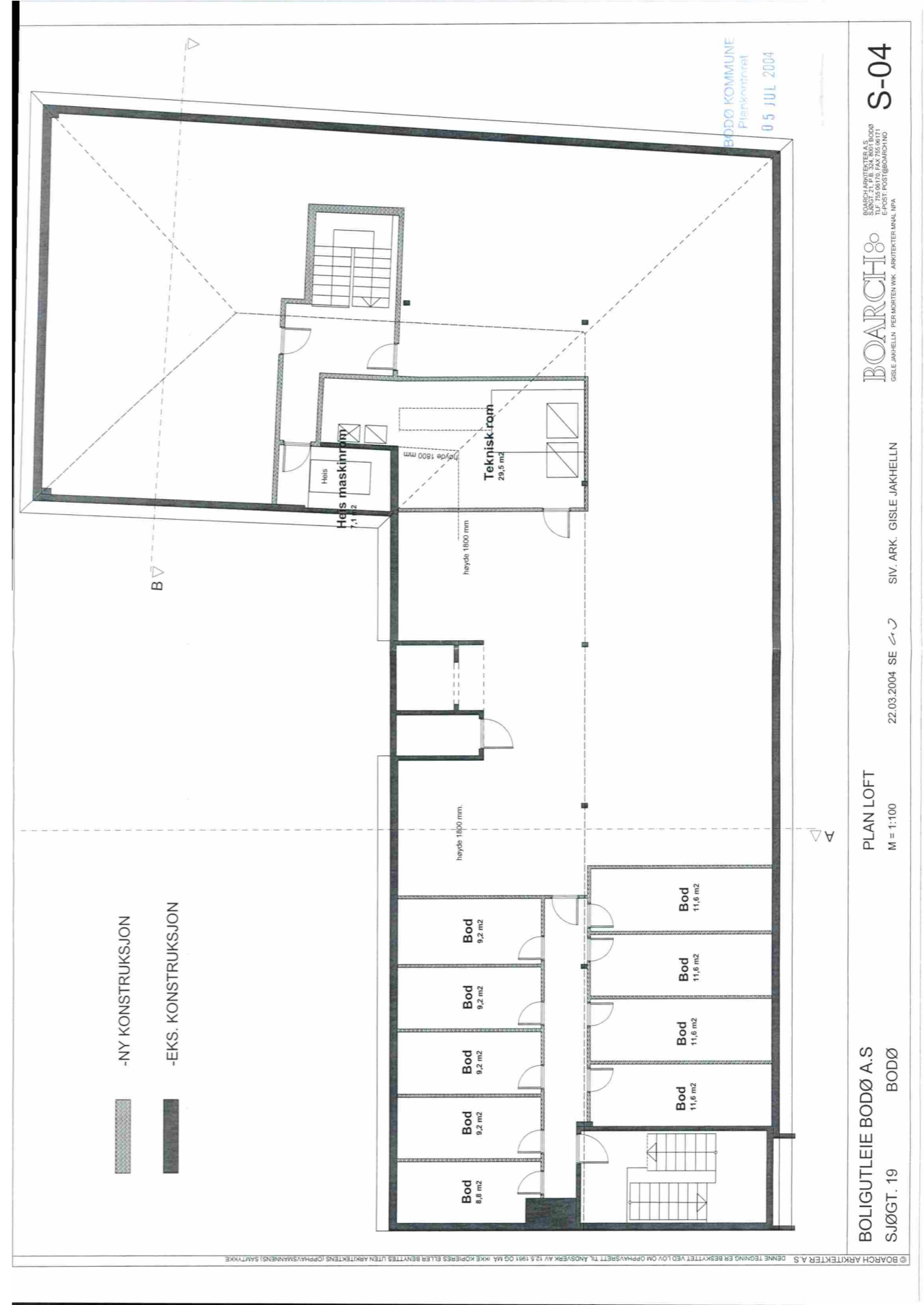


BOLIGUTLEIE BODØ A.S
 SJØGT. 19
 BODØ

PLAN 3 ETG.
 M = 1:100

22.03.2004 SE
 SIV. ARK. GISLE JAKHELLN

BOARCH
 GISLE JAKHELLN PER ARKITEKTVRK ARKITEKTER MAAL NPA
 S-03



BOLIGUTLEIE BODØ A.S
 SJØGT. 19
 BODØ

PLAN LOFT
 M = 1:100

22.03.2004 SE
 SIV. ARK. GISLE JAKHELLN

BOARCH
 GISLE JAKHELLN PER ARKITEKTVRK ARKITEKTER MAAL NPA
 S-04



BODØ KOMMUNE
Plankontoret
05 JUL 2004

BOLIGUTLEIE BODØ A.S
SJØGT. 19 BODØ

FASADE NORDØST

M = 1:100

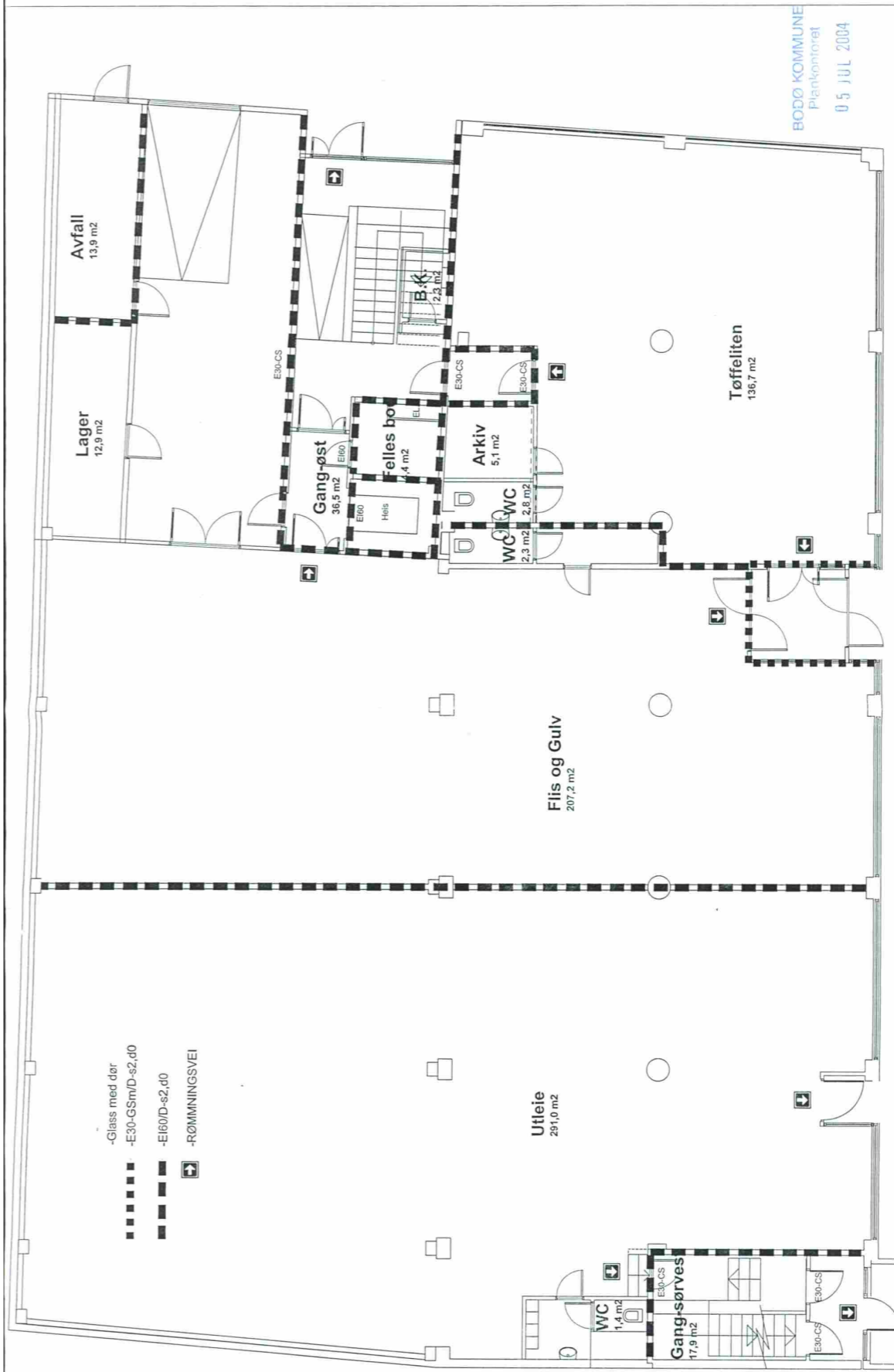
22.03.2004 SE ↙ ↘

SIV. ARK. GISLE JAKHELLN

BOARCH
GISLE JAKHELLN PERMORTEN WIK ARKITEKTER MALIN PA

10.05.2004 THP
S-05B

BOARCH ARKITEKTER A.S.
TIL: 755 00170, FAX: 755 00171
E-POST: POST@BOARCH.NO



BODØ KOMMUNE
Plankontoret
05 JUL 2004

BOLIGUTLEIE BODØ A.S
SJØGT. 19 BODØ

BRANNPLAN 1 ETG.

M = 1:100

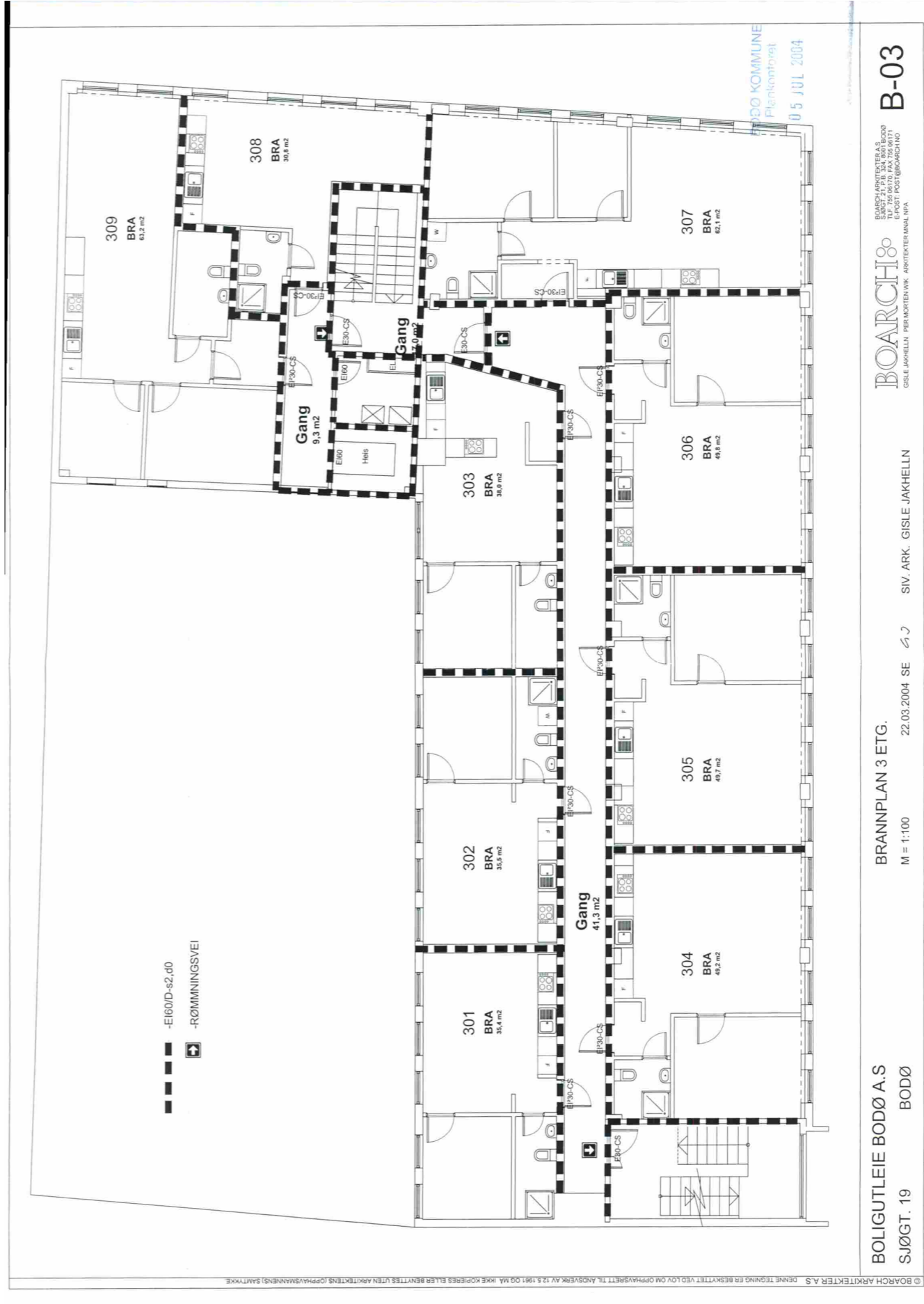
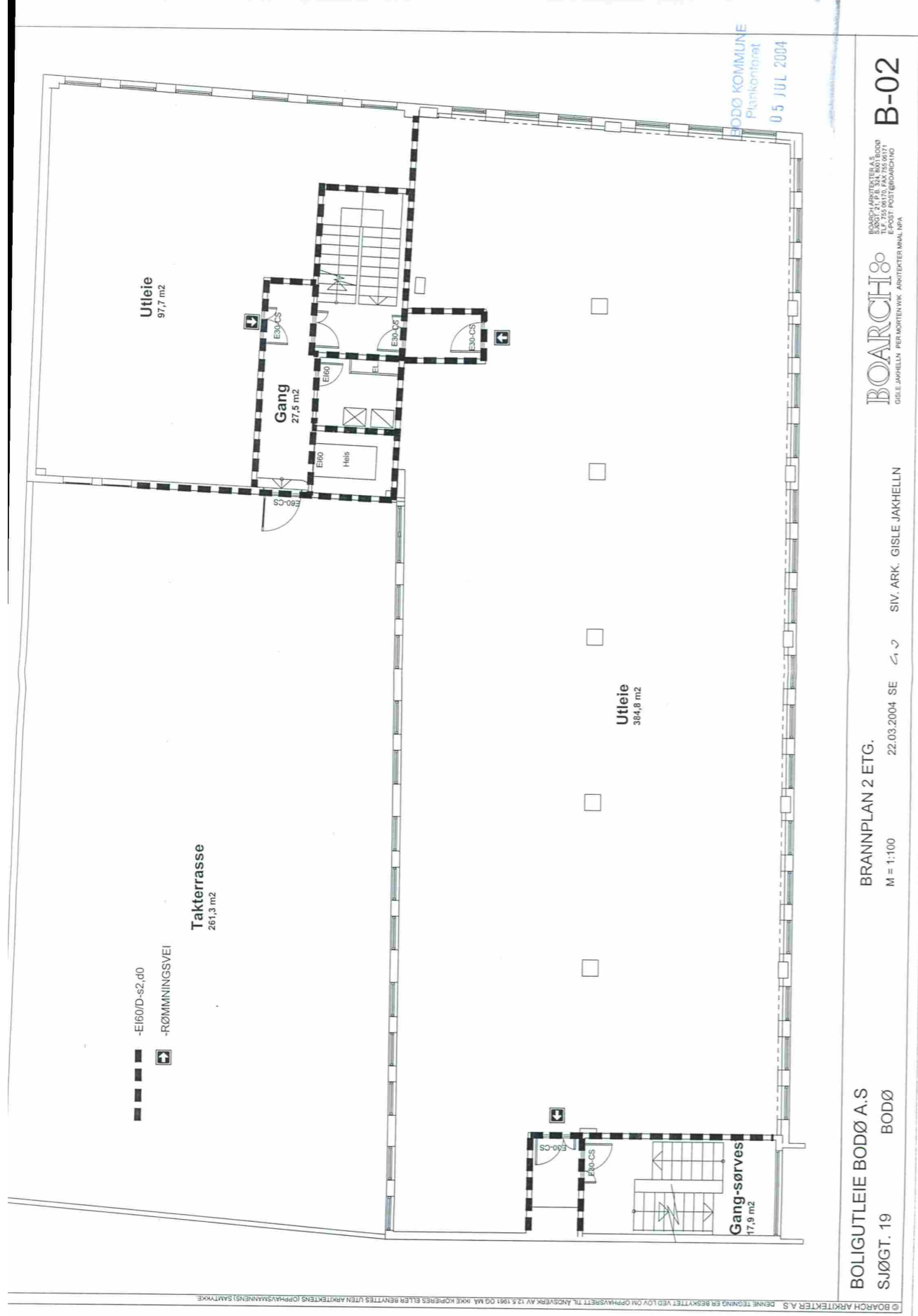
22.03.2004 SE ↙ ↘

SIV. ARK. GISLE JAKHELLN

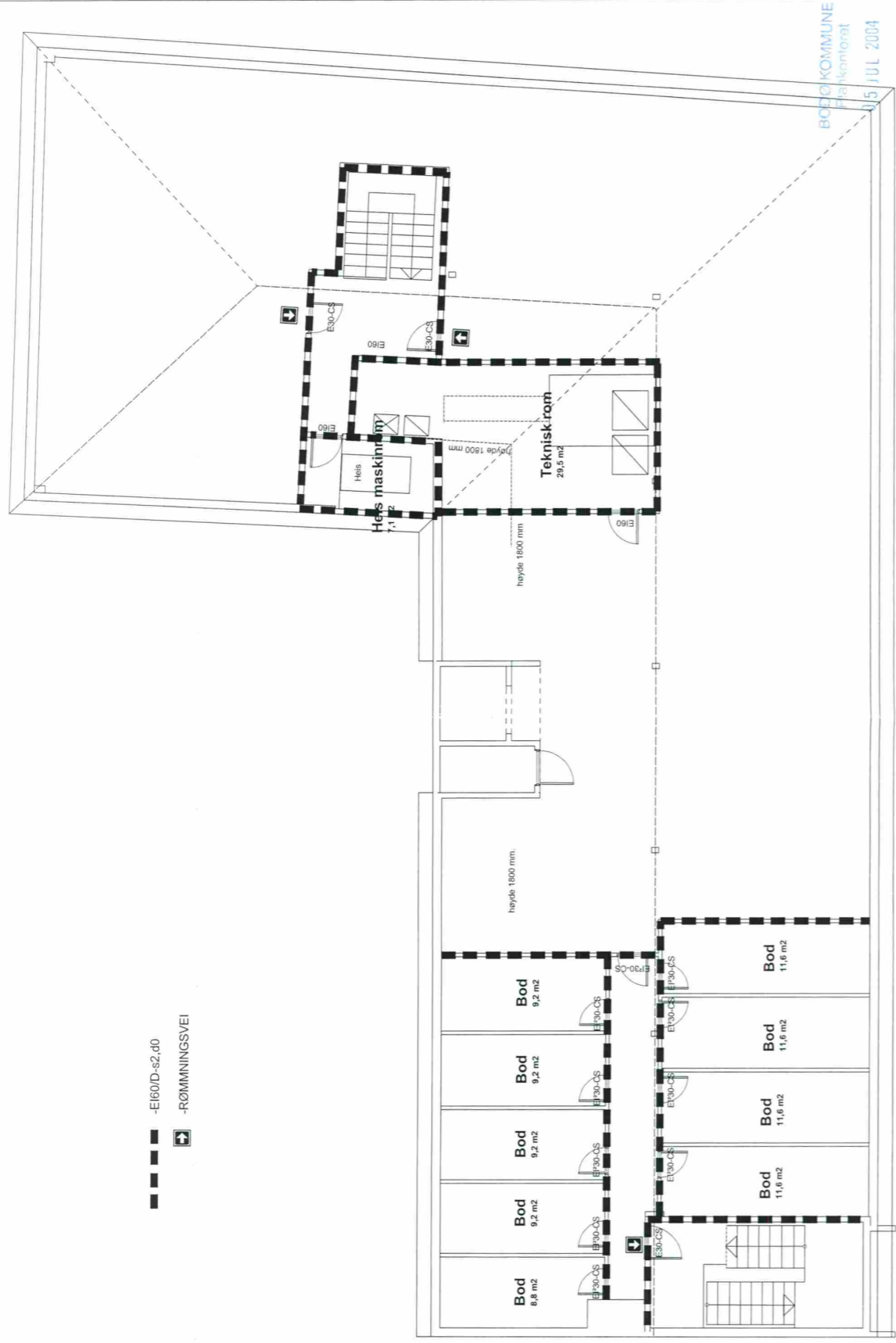
BOARCH
GISLE JAKHELLN PERMORTEN WIK ARKITEKTER MALIN PA

10.05.2004 THP
B-01B

BOARCH ARKITEKTER A.S.
TIL: 755 00170, FAX: 755 00171
E-POST: POST@BOARCH.NO



-E160/D-s2.d0
 -RØMMINGSVEI



BOARCH KOMMUNE
 Fra Kontoret
 15 JUL 2004

BOLIGUTLEIE BODØ A.S
 SJØGT. 19

BRANNPLAN LOFT

M = 1:100

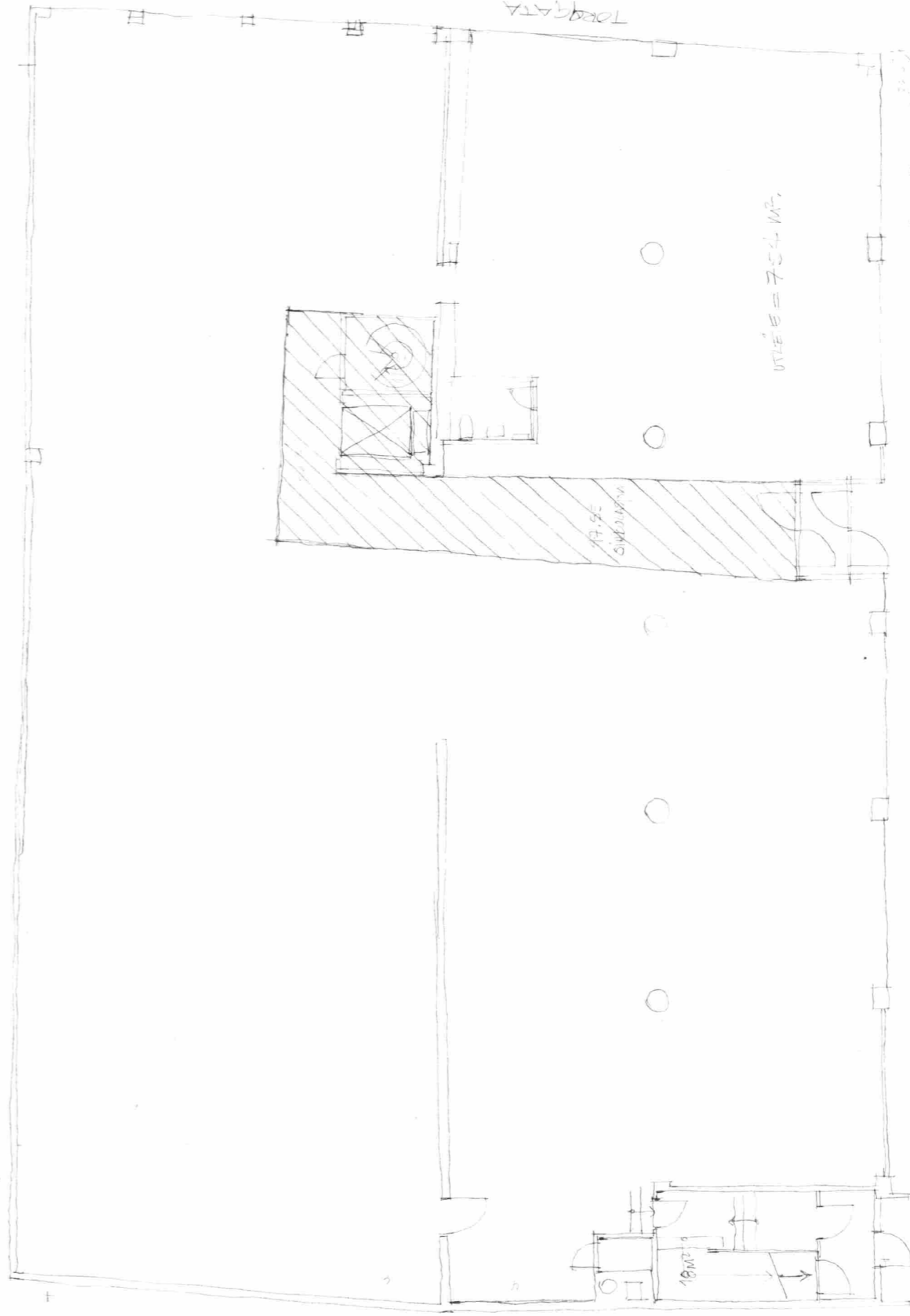
22.03.2004 SE

SIV. ARK. GISLE JAKHELLN

BOARCH

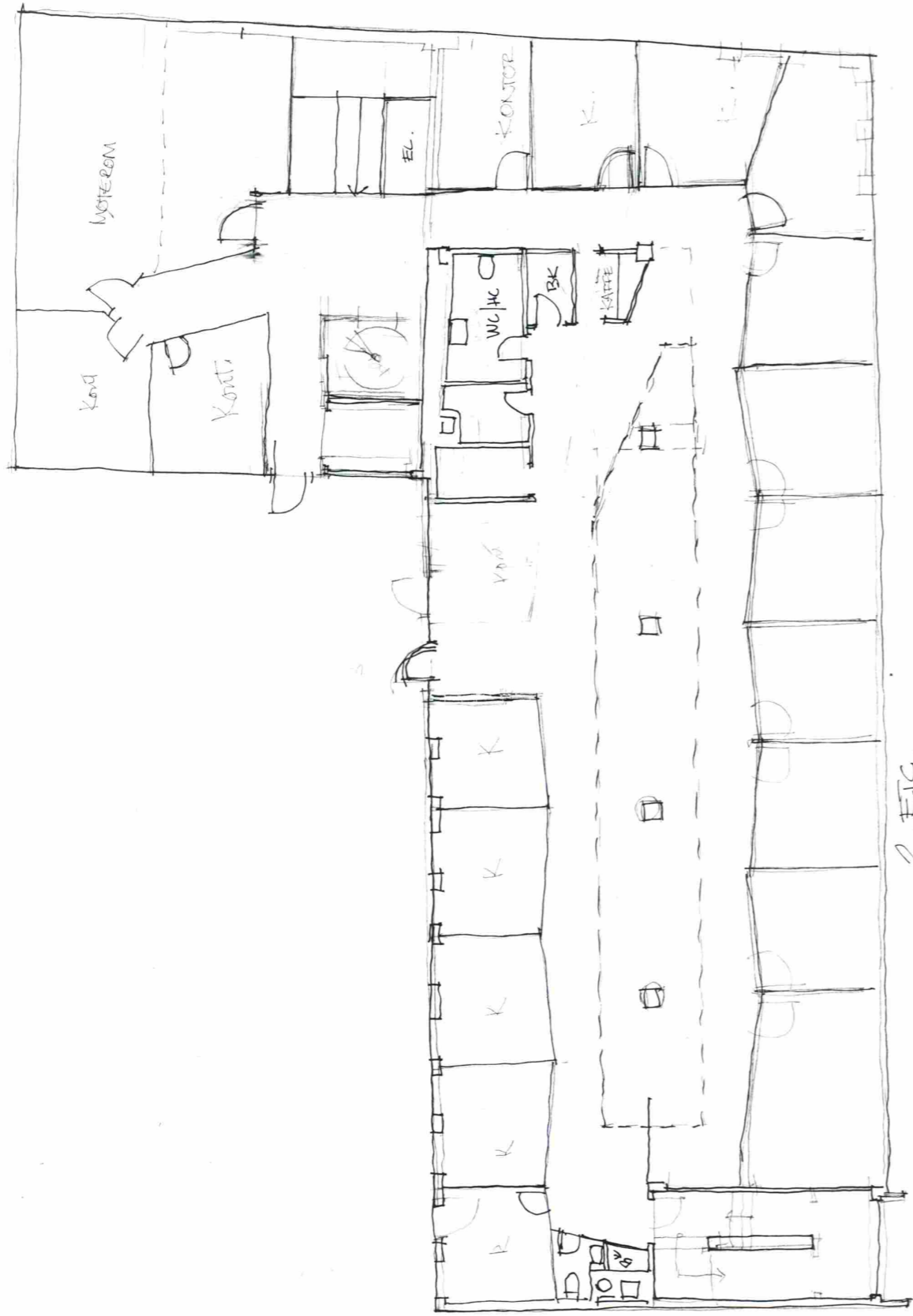
BOARCH ARKITEKTER A.S
 TLF 755 00 70, FAX 755 00 71
 E-POST POST@BOARCH.NO
 GISLE JAKHELLN PER MONTEREN VIK ARBETTER MULHUPA

B-04

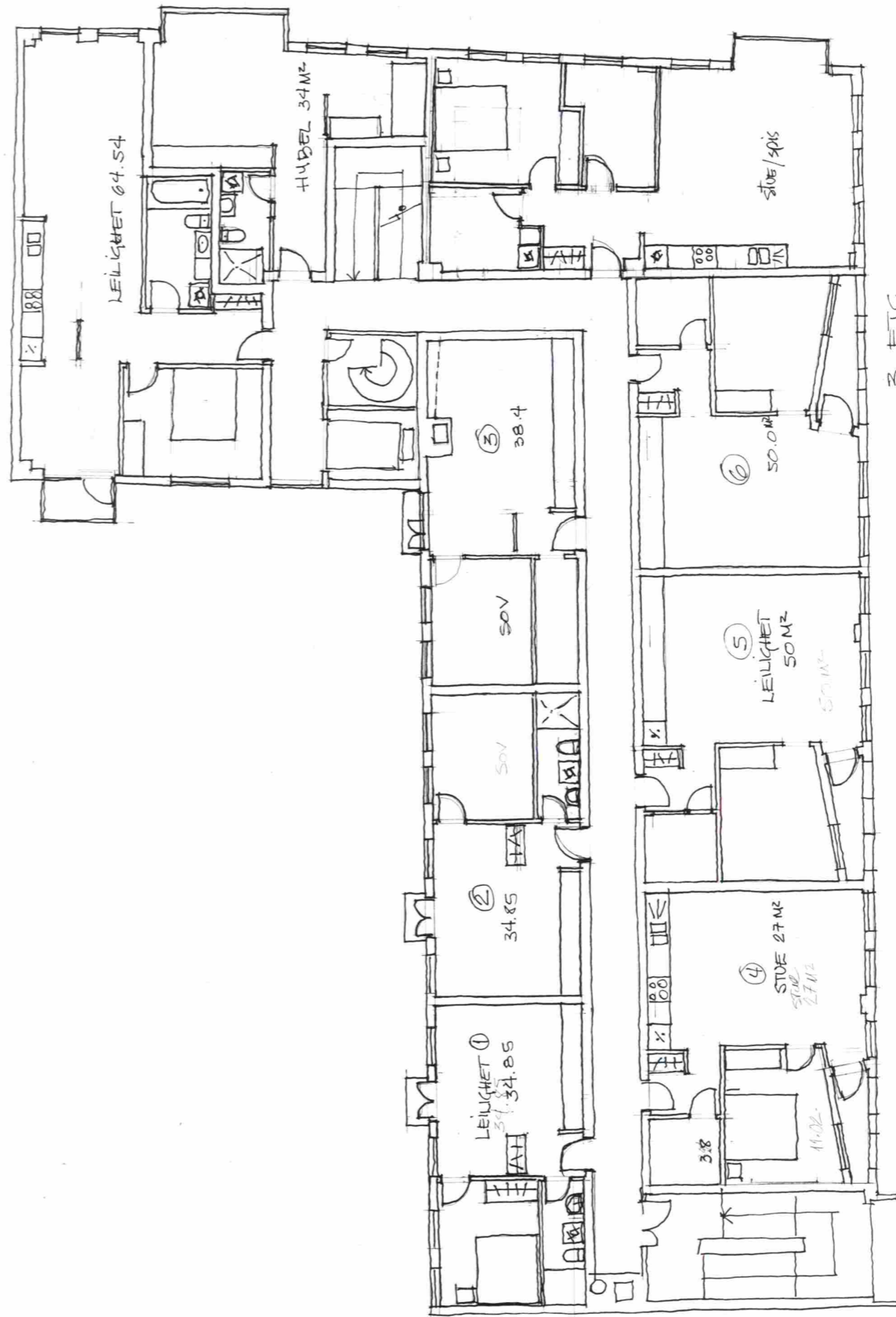


SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
 SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
 SIV. ARK. GISLE JAKHELLN

SIV. ARK. GISLE JAKHELLN



2. EIG.
SÖGGATA 19
BOARICH 23.02.04



3. EIG.
SÖGGATA 19
BOARICH 23.02.04

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sjøgata 19	H0305	138/2190/0/6	29	1	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJERKESETH BÅRD 110562****	Eiendomsrett 1/1	ERNST BRØDTKORBS VEG 20 8665 MOSJØEN	Bosatt

Vegadresse: Sjøgata 19

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8006 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	102 Sentrum 1	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186968530		Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145)	Tatt i bruk (TB)	21.08.1946

1: Bygning 186968530: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145), Tatt i bruk 21.08.1946

Bygningsdata

Næringsgruppe	Transport og lagring (H)	BRA Bolig	1070
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	1140
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2210
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	18

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.08.1945	21.07.2004
Igangsettingstillatelse	21.09.1945	21.07.2004
Tatt i bruk	21.08.1946	21.07.2004

Etasjer

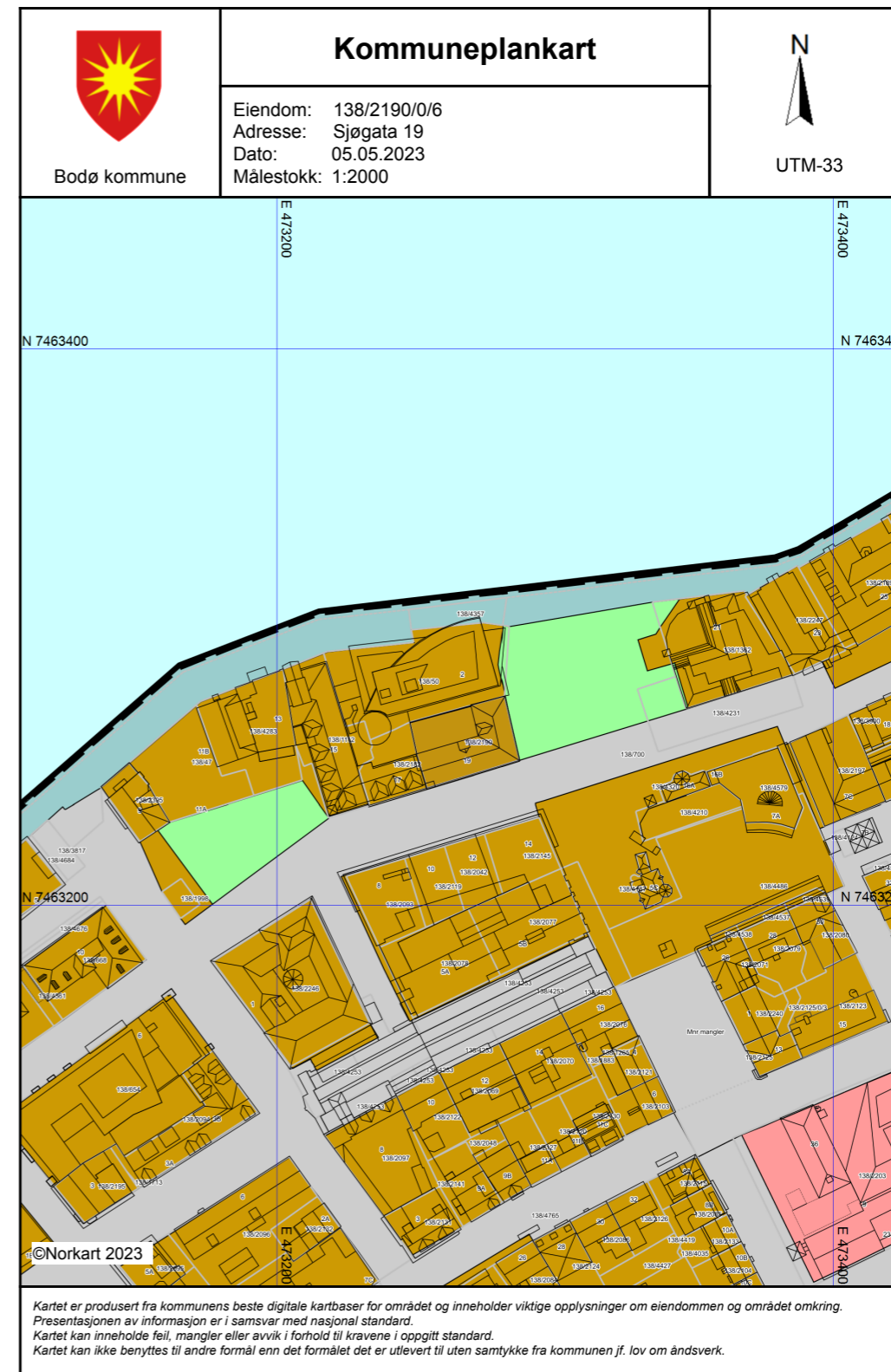
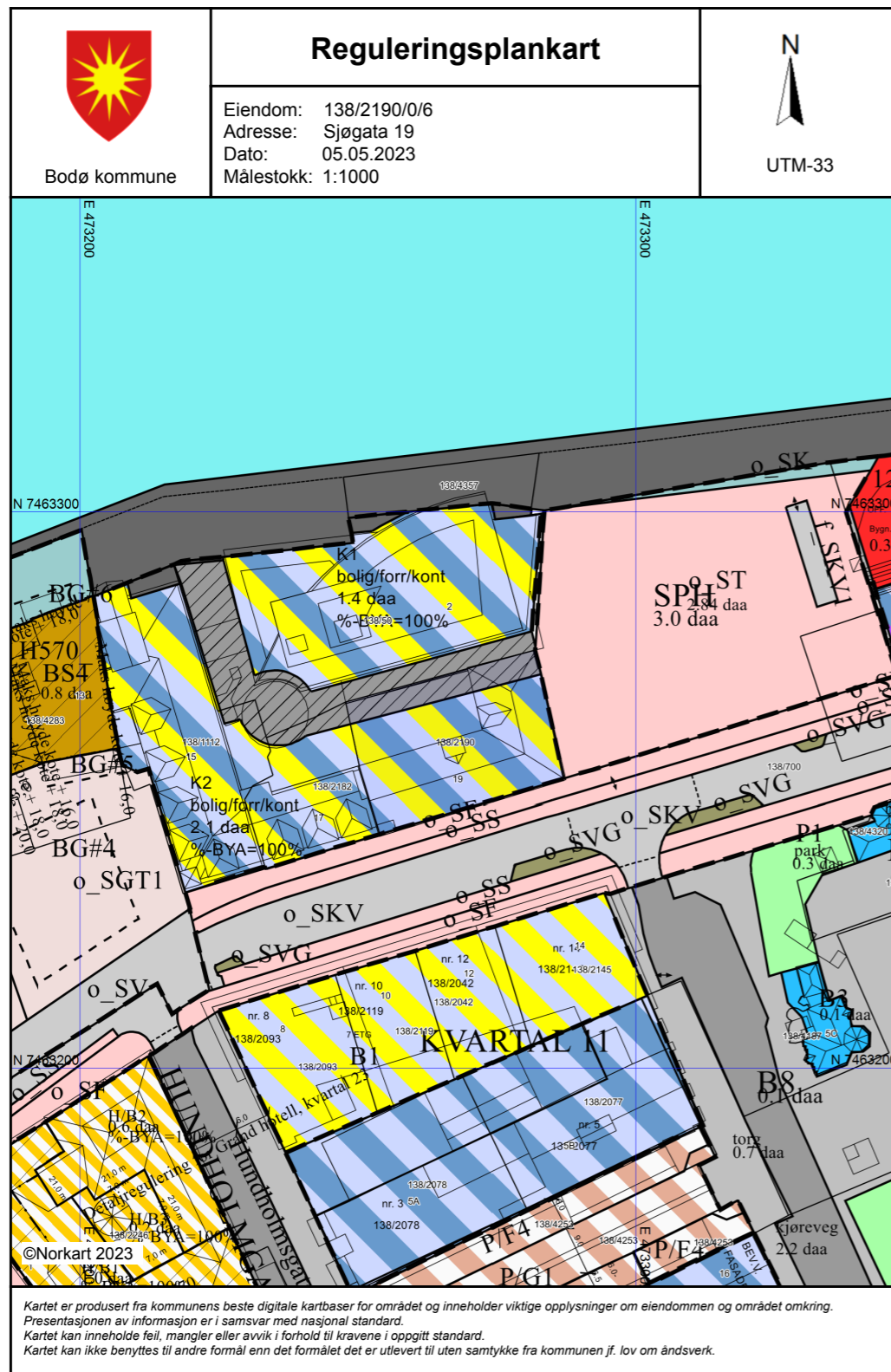
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	0	0	350	350	0	0	0
H03	9	534	0	534	0	0	0
H02	9	536	0	536	0	0	0
H01	0	0	790	790	0	0	0

Borettslag

Navn	BORETTSLAGET SJØGATA 19	Org.nr	987587288
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	0

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	138/2190/0/4	0	
Seksjon	138/2190/0/3	0	
Seksjon	138/2190/0/2	0	
Seksjon	138/2190/0/5	0	
Seksjon	138/2190/0/6	0	
Seksjon	138/2190/0/7	0	
Seksjon	138/2190/0/8	0	
Seksjon	138/2190/0/10	0	
Seksjon	138/2190/0/9	0	
Seksjon	138/2190/0/19	0	
Seksjon	138/2190/0/18	0	
Seksjon	138/2190/0/17	0	
Seksjon	138/2190/0/16	0	
Seksjon	138/2190/0/15	0	
Seksjon	138/2190/0/14	0	
Seksjon	138/2190/0/13	0	
Seksjon	138/2190/0/12	0	
Seksjon	138/2190/0/11	0	





Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	2190	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Sjøgata 19, 8006 BODØ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

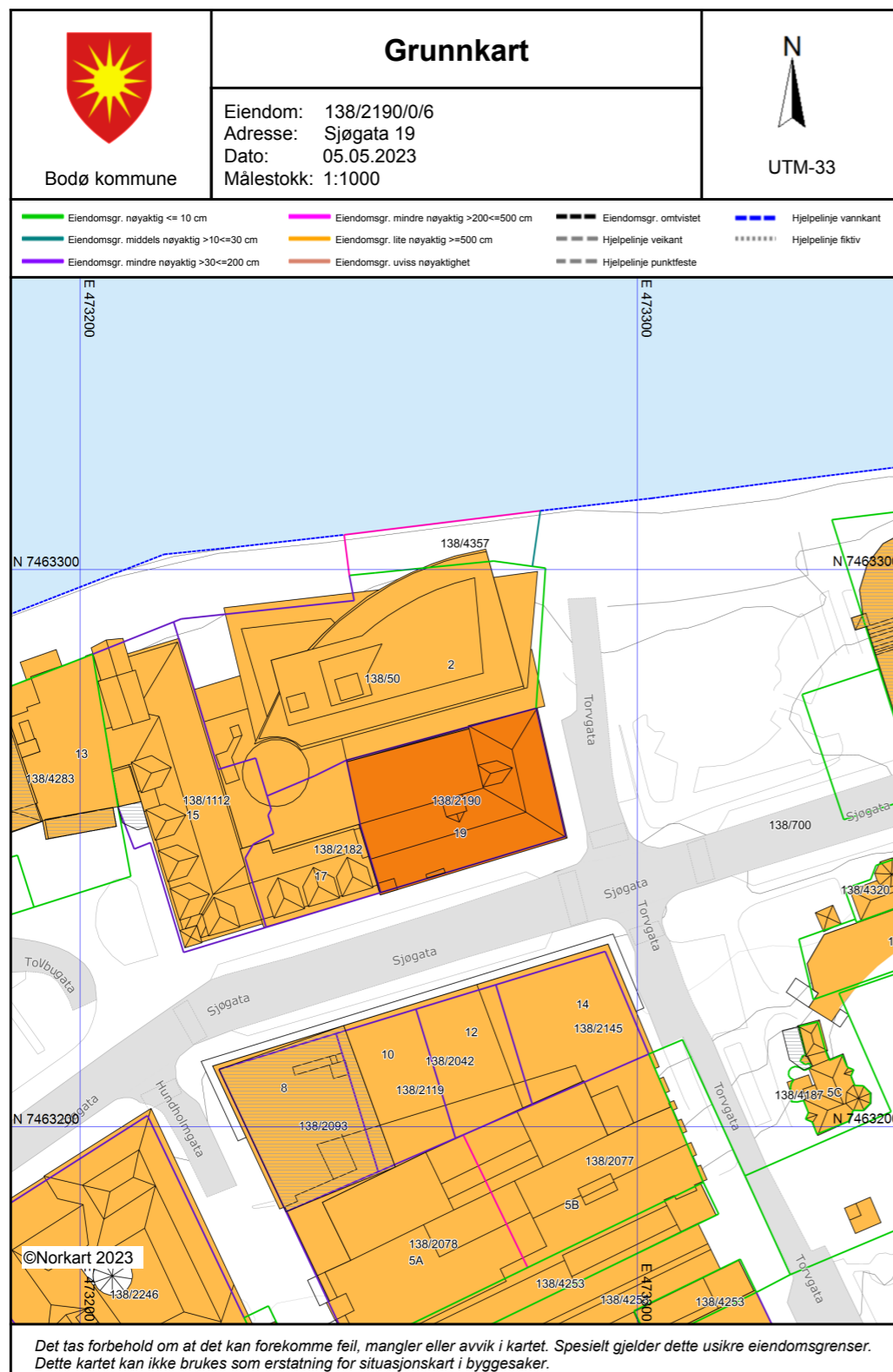
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gj_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)	
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.06.2022	
Bestemmelser	https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/KPA2022/Dokumenter/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_20230303.pdf	
Delarealer	Delareal	848 m ²
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende
	Områdenavn	SF
	Delareal	1 m ²
	Arealbruk	Veg,Nåværende
	Områdenavn	V

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1107 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gj_planarkiv.aspx?planid=1107)
-----------	--



Mot Sjøgaten kan det innenfor gesimshøyden bygges i 6 etasjer. Mot kaien og mot Nedre Torv gir gesimshøyden mulighet for en bebyggelse fra 6 til 8 etasjer med tilbaketrukket 9. etasje. Planen tilrettelegger for ny bebyggelse med størrelse og kompleksitet som tilsier at ansvarlig søker og prosjekterende som regel skal tilfredsstillende kravene til plassering i tiltaksklasse 3, iflg. Statens byggetekniske etats retningslinjer for godkjenning av foretak.

• Veitrafikkstøy

Bebyggelsen i planområdet skal beskyttes mot støy ved hjelp av ytterveggisolering og/eller planløsning slik at det oppnås akseptable støynivåer i h.h.t. Miljøverndepartementets retningslinjer (Rundskriv T-8/79).

Løsningen skal vises i forbindelse med søknad om tiltak. Boligbygg innen området skal gies en fasadeutforming som sikrer at innendørs støynivå ikke overstiger 30 dBA. Skjermingstiltak skal ferdigstilles før ferdigattest gis.

• Ubebygde areal.

Dersom det bygges boliger innen området skal det avsettes areal til utvendig opphold, herunder lekeplass, med størrelse og innhold i overensstemmelse med krav og retningslinjer i PBL § 69, og kommunens vedtekt til denne. Terrasser eller balkonger som er egnet til opphold, kan medregnes i oppholdsarealet.

Retningslinjer for beregning av areal til lekeplass og utforming av uteområdene:

Ubebygde tomt som ikke berøres av biltrafikk, eller ikke er avsatt til spesiell bruk, kan i sin helhet medregnes i areal for lek. (Lek mellom husene.) Uteområder, herunder veier, skal utformes med omtanke for alle brukere. Denne universelle utformningen av fellesarealet er definert og beskrevet i statlig rundskriv T-5/99 B, "Tilgjengelighet for alle".

• Byggegrense

Byggegrense er vist på planen. Der den ikke er vist er den sammenfallende med formålsgrense.

§ 3. Parkering.

For beregning av antall parkeringsplasser skal kommunens vedtekt til PBL § 69 som regel legges til grunn. Dersom en utbygger dokumenterer et mindre parkeringsbehov, kan det tillates at det anlegges parkeringsplasser i forhold til dette.

Dersom det bygges spesielle leiligheter, kan krav til antall parkeringsplasser reflektere det reelle behovet.

8 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 4. Kai

Kjøring over kai skal skje etter avtale med Bodø havnevesen, og skal begrenses til varetransport.

§ 5. Havneområde i sjø

I trafikkområdet skal det anlegges havn.

9 FELLESOMRÅDER

§ 6. Felles gårdsplass (overdekket)

Den overdekkede gårdsplassen er felles adkomst- og trafikkområde for eiendommene Sjøgaten 15, 17 og 19 og Torvgaten 2.

FELLESBESTEMMELSER

§ 7. Kommunedelplan for Bodø sentrum

Det vises for øvrig til bestemmelsene i sentrumsplanen.

11.09.2001
GJ



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 eiegdom (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 tuner/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 badersinnredning, 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 kontraktmøtet 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!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll 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, støttemurer, 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 tilfredsstillende 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 Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som 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.

GJENNOMFØRING 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 avvike 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 motatt.
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

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 93230039

Adresse: Sjøgata 19, 8006 Bodø

Betegnelse: GNR 138, BNR 2190, snr 6 i Bodø kommune

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 besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

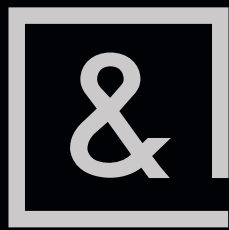
ADR: POSTNR/STED:

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.NO