

Hellmyrbruddet 16G

Nabolaget Hellran/Trollåsen/Stordalen - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Maskinisten Linje 3	2 min	0.1 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	7 min	3.7 km
Bodø lufthavn	10 min	

Skoler

Saltvern skole (1-10 kl.) 722 elever, 46 klasser	21 min	1.5 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 263 elever, 16 klasser	6 min	2.8 km
Rønvik skole (1-10 kl.) 440 elever, 26 klasser	7 min	2.9 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	8 min	3.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	8 min	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

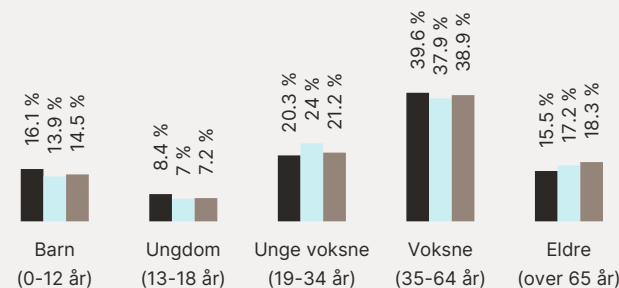


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hellran/Trollåsen/Stordal...	1 477	699
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Maskinisten naturbarnehage (1-5 år) 26 barn	3 min	0.2 km
Vågønes barnehage (0-5 år) 43 barn	10 min	0.8 km
Stordalen friluftsbarnhage (1-5 år) 37 barn	13 min	0.9 km


Dagligvare


Joker Langåsen PostNord, søndagsåpent	7 min	0.5 km
Coop Extra Volden PostNord	21 min	1.5 km

Primære transportmidler






-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Støynivået
Lite støynivå 99/100

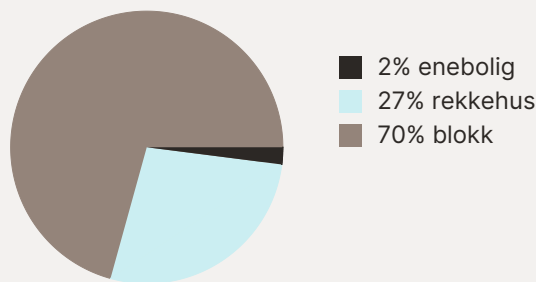
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100





Sport

 Rønvik grusbane	9 min 
Fotball	0.7 km
 Stordalen kunstgressbane	12 min 
Fotball	0.9 km
 Rapida Performance	6 min 
 Family Sports Club City Nord	6 min 

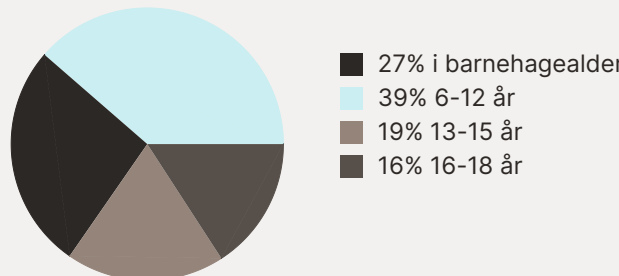
Boligmasse



Varer/Tjenester

 Trekanten Kjøpesenter	6 min 
 Apotek 1 City Nord	5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

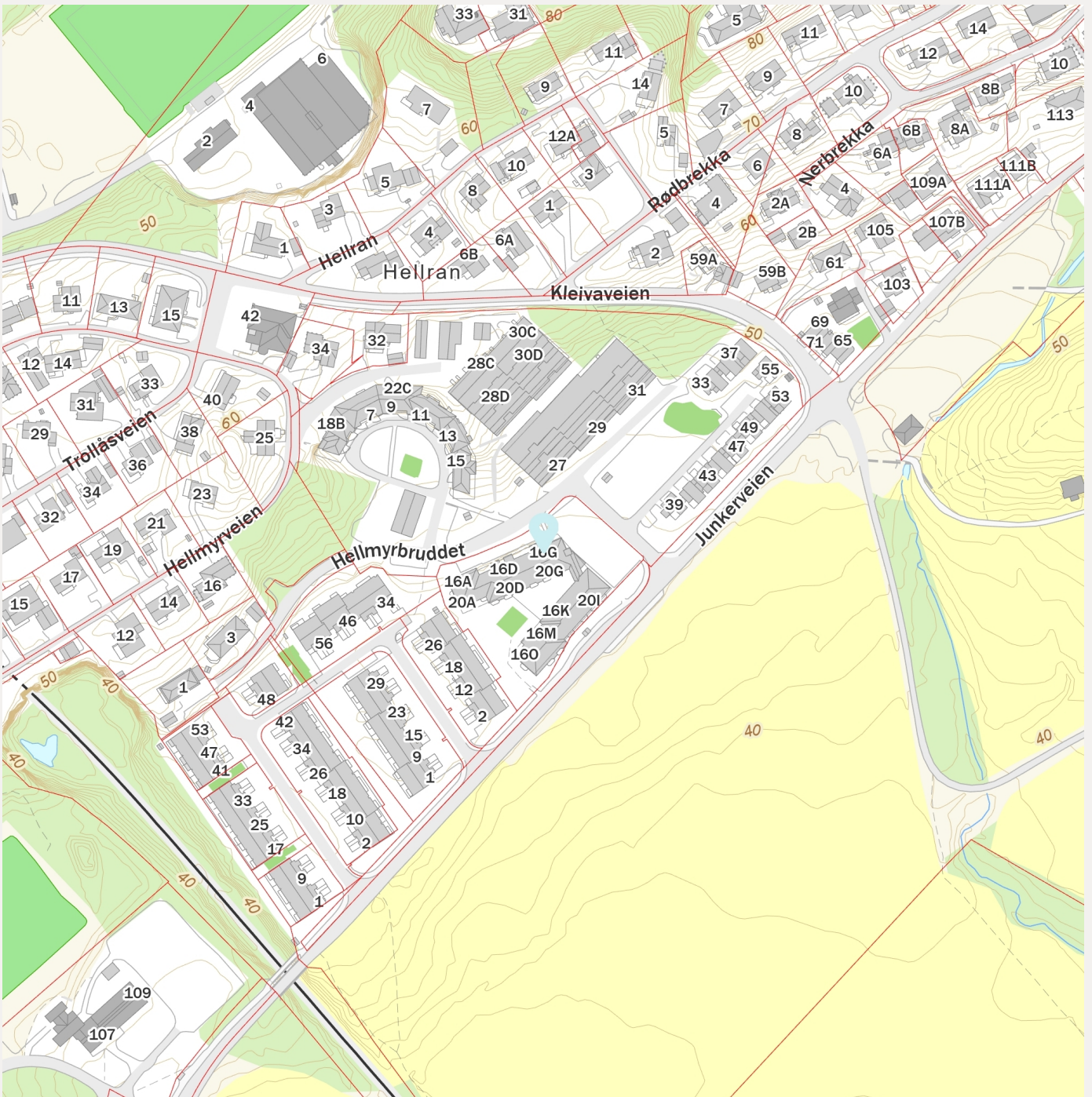


0% 45%

 Hellran/Trollåsen/Stordalen
 Bodø
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og 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 2024

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Hellmyrbruddet 16 G
8011 BODØ
Gnr./Bnr.: 38/653
Andelsnr./Aksjenr. : 7/7
Bodø kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 80 m²

Totalt bruksareal (BRA): 80 m²

Befaring

Befaringsdato: 10.05.2024

Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.nord@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jonas Jacobsen

Mobil: 98469629

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	10.05.2024
Referansenummer	15056664
Meglerforetakets oppdragsnummer	93-24-0147
Hjemmelshaver/selger	Markus A L Søberg-Klyver/Marie K Søberg-Klyver
Bygningssakkyndig inspektør	Jonas Jacobsen
Tilstede på befaringen	Markus A. L. Søberg-Klyver
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	10.05.2024 10:34

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Hellmyrbruddet 16 G
Postnummer/sted	8011 BODØ
Kommune	1804 - Bodø
Gnr./Bnr.:	38/653
Andelsnr./Aksjenr.	7/7
Borettslag / Sameie	Maskinisten borettslag
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2004		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Maskinisten Borettslag beliggende i Rønvik, Bodø kommune. Felles tomt for Borettslaget opparbeidet med asfalt, diverse beplantninger, plenareal, lekeplass, biloppstillingsplass og sittegrupper. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

Leilighetsbygg oppført i 2004. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Elektrisk oppvarming. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje.
Adkomst til leiligheten via egen inngang.
Leiligheten består av: Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og walk-in
Utgang fra stue til terrasse.

Leiligheten disponerer parkeringsmuligheter på felles tomt med muligheter for lading av elbil.
Gjesteparkering på felles tomt.

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som:
Utearealer, sykkelboder, lekeplass og verkstedsbod.

Terrasse i 1. etasje oppmålt til 8 m² (TBA).

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



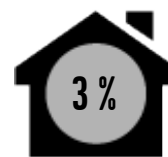
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Radon		Radon	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
Drenering		Helhetsvurdering	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. 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. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	75	5		80	8
	Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og walk-in	Bod			Terrasse
SUM	75	5		80	8
Total bruksareal: 80 m²					

Kommentar til areal

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 72 m² P-rom og 3 m² S-rom.

Leiligheten disponerer parkeringsmuligheter på felles tomt med muligheter for lading av elbil. Gjesteparkering på felles tomt.

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Utearealer, sykkelboder, lekeplass og verkstedsbod.

Terrasse i 1. etasje oppmålt til 8 m² (TBA).

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system.



VG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til for eksempel tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid, men ikke lar seg observere direkte.

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser.
Fallforhold utenfor sluksjonen er ikke tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets anbefalte brukstid er passert. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn av våtrommet, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes. Eksakt tilstand på bygningsdeler som lar seg inspisere er ikke kartlagt. Våtrommets eventuelle restlevetid er ikke kjent, og det må påregnes tiltak i fremtiden.

Til informasjon:

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

Relativ fuktighet ble målt til 30,4 prosent, ved 24,9 celsius.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår.
Innredning med profilerte 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 system.
Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum.
Synlige avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



VG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser.
Gulvvarme i gang, kjøkken og stue.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
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) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2 Overflater gulv

Det registreres stedvise riper i gulvets overflatemateriale i stue. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i gang. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.

Etasjeskiller - 1. etasje

Støpt gulv mot grunn.
Følgende rom er målt: Stue og stue (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.
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 på bad.
Varmtvannsbereder på 117L (fra 2015) plassert under kjøkkenbenk.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Motor for mekanisk avtrekk (fra byggeår) er plassert på kjøkken (kjøkkenventilator).

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

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,36-2,37 meter og på bad er takhøyden målt til 2,38 meter.

Radon



TG 2

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

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 bygningsfaglige 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 i walk-in.
Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår

Forekommer det at sikringer løses ut: Sikringen i stue kan gå ved for mye påkjenning (2 pc, strykejern på maks, osv)

Har det vært brann, branntilløp 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 synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei

Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Huseier opplyser at enkelte sikringer tidvis løses ut.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller




Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

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

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

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

 TG 2 Vinduer

Lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet. Kan føre til fuktoppsug i treverket, forkorte levetiden og vanskliggjør overflatebehandling. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til sørvendt markterrasse på 8 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,95 meter.
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.
Terrassen har uttrekkbar sidemarkise (vindskjerm).

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Fundamenter - Platting

Grunnmur, fundamenter

Boligen har grunnmur i betong.
Støpt plate på mark.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

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

 **TGIU** Byggegrunn | Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.
Tilnærmet flat tomt.

 **TG 2** Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Dreneringens tilstand og funksjon påvirker innvendige bruksområder og innvendige bygningsdelers tilstand. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Bygningsdelen er nedgravd og skjult, noe som gjør at det er vanskelig å angi noen eksakt tilstand.
Estimert teknisk levetid på drens-systemer har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Basert på alder er derfor restlevetiden vurdert til å være usikker.

Basert på alle ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

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

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 07/05/2024.

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (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 observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Helhetsvurdering - [Sluk]



Kommentar - [Sikringskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Bodø AS	Oppdragsnr.	93240147		
Adresse	Hellmyrbruddet 16 G				
Postnr.	8011	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?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 9 mnd	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	Polise/avtalensr	SP939051		
Selger 1 Fornavn	Marie	Etternavn	K Sjøberg-Klyver		
Selger 2 Fornavn	Markus	Etternavn	A L Sjøberg-Klyver		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. 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

Bodø VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Montering av ny baderomsinnredning (skap, vask og speil) ble utført av Bodø VVS. Vi har selv byttet toalettet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

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 Sølvkre fra vegg i hovedsoverom 2022. Utryddet av Anticimex. Har ikke kommet vært sett siden.
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Termostat skiftet i stuen og badrom
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Termostat på stuen ble skiftet i 2020 av Staurbakk. Termostat til badrom ble skiftet i 2023 av 24 Center.
- 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 Felles ladeanlegg i borettslaget
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

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 Ikke kjent med andre tilfeller i borettslaget.

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Skiftet benkeplate og vask på kjøkken i 2024. Malt kjøkken i 2024. Skiftet toalett i 2024. Veranda oljet i 2024. Kjøleskap og oppvaskmaskin skiftet i 2022. Tak og vegger i stue og gang malt i 2024. Baderomsinnredning skiftet ut i 2020. Dusjkabinett skiftet i 2019. Bod konvertert til walk in closet med montering av garderobeløsning i 2018.

Hele borettslaget ble malt utvendig i 2022.

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 forsikrings-selskapet, 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 tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

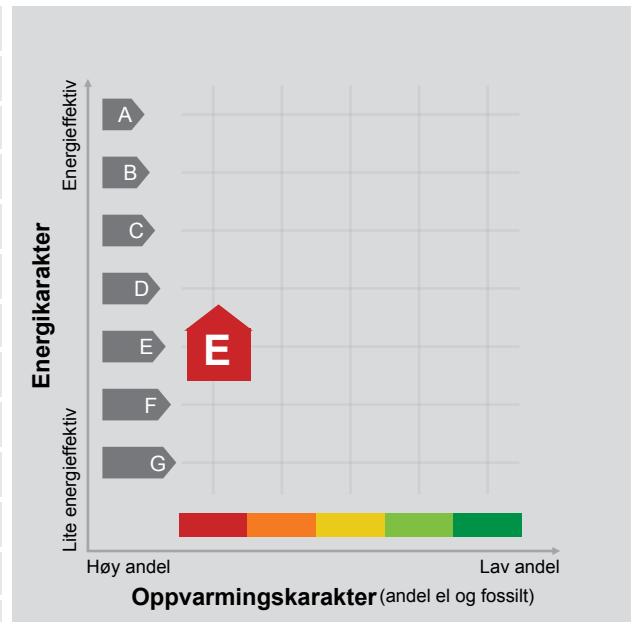
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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

ENERGIATTEST

Adresse	Hellmyrbruddet 16G
Postnummer	8011
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	653
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19568644
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f6d58dc2-6505-47cc-9c5a-93a0ef09e613
Dato	10.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 13 867 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13 867 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

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

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

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

- Følg med på energi bruken i boligen

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Spar strøm på kjøkkenet

- Tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hellmyrbruddet 16G
Postnummer: 8011
Sted: BODØ
Kommune: Bodø
Bolignummer: H0101
Dato: 10.05.2024 10:54:03
Energimerkenummer: f6d58dc2-6505-47cc-9c5a-93a0ef09e613

Kommunennummer: 1804
Gårdsnummer: 38
Bruksnummer: 653
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 19568644

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Ordensregler for Maskinisten borettslag

Vi ønsker å ha et presentablet borettslag, hvor alle kan trives i rolige og hyggelige omgivelser. Derfor har styret nedfelt følgende ordensregler som gjelder for borettslaget vårt.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle andre som har overtatt bruken av boligen midlertidig, overholder ordensreglene. Andelseier er ansvarlig ved brudd på ordensreglene.

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper også rettigheter. Ordensreglene er et vern for beboerne mot ulemper som kan oppstå ved at andre beboere ikke tar hensyn til naboer og omgivelser. Hensikten med ordensreglene er altså å sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Dersom en andelseier mener at en annen andelseier bryter ordensreglene, kan han eller hun kreve at styret griper inn. Styret kan også på eget initiativ gripe inn overfor en andelseier som bryter ordensreglene.

Brudd på ordensreglene vil medføre krav om økonomisk erstatning eller pålegg om salg og/eller tvangsfravikelse.

Ordensregler:

- 1) Ingen boliger eller fellesområder skal benyttes på en slik måte at andre beboere sjeneres
- 2) Røyking i svalgangene eller innendørs i fellesarealene til borettslaget er ikke tillatt
- 3) Sjøppel skal sorteres og legges i respektive avfallscontainere. Det er ikke tillatt å plassere avfall ved siden av containerne. Restavfall som ikke passer i containeren skal leveres til miljøstasjonen for beboers egen regning. Plastsjøppel skal tidligst settes ut dagen før tømning (se tømmekalender fra Iris).
- 4) Kun beboere og besøkende kan benytte borettslagets parkeringsplasser. Biler skal ikke parkeres slik at de hindrer inn- og utkjørsel. Parkering utenfor parkeringsplassene er ikke tillatt og bilens eier vil holdes økonomisk ansvarlig for utbedring av skader etter parkering dersom dette skjer.
- 5) Det må ikke foretas endringer slik at leilighetene eller verandaer skifter utvendig karakter uten styrets samtykke.
- 6) Det skal være alminnelig ro og orden alle dager mellom klokken 23 og 06. Det er lytt mellom boligene og alle beboere må derfor være oppmerksomme på å unngå unødig støy i denne perioden, særlig de som har naboer under seg.
- 7) Barn er hjertelig velkomne til å benytte lekeplassen og annet uteareal for lek. Det skal dog ikke sparkes baller eller annet mot borettslagets vegger. Heisen må ikke benyttes til lek. Det gjelder også svalgangene.
- 8) Det er tillatt å ha husdyr i borettslaget, såfremt husdyret oppfører seg og eier sørger for følgende regler etterleves:
 - a) Husdyret skal ikke være til urimelig ulempe for andre i borettslaget. Bjeffing om natten eller avføring på fellesarealer er ikke akseptabelt.
 - b) Hundelufting på borettslagets tomt er ikke tillatt. Dette for å unngå avføring på området. Avføring som legges ved uhell skal fjernes og poser med avføring skal ikke hensettes men kastes i avfallet umiddelbart.
 - c) Beboere med husdyr skal fjerne håret som husdyret legger igjen i mattene i svalgangene jevnlig for å sikre en pent og hyggelig bomiljø for alle. Dersom det ikke skjer vil styret måtte utføre renhold på husdyrseiers regning
 - d) Borettslagets grus og sandområder er ikke kattetoalett. Katter skal trenes til å gjøre fra seg innendørs eller utenfor borettslagets tomt.

Det henvises for øvrig til borettslagets vedtekter og Lov om borettslag.

VEDTEKTER

For Maskinisten borettslag org nr. 986 714 197

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.01.04, endret 10.04.13, 26.04.18, sist endret 26.04.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.
- (2) Borettslaget har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører og er frittstående.

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. Unntak herfra gjøres for arbeidsgivere som skal leie ut boligene til sine ansatte, hvor arbeidsgiverne til sammen kan eie opp til tjue prosent av andelene i samsvar med borettslagsloven § 4-3.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Det praktiseres ikke forkjøpsrett 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. Det står den enkelte andelseier fritt til å anskaffe husdyr. Styret kan utforme egenerklæring som forplikter

andelseier til ikke å lufte dyr på fellesarealer, eller på andre måter å ha et dyrehold til sjenanse for andre andelseiere.

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, kjøkkenventilator, 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 og vasker, varmtvannstank, kjøkkenventilator, 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens 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) Andelseier skal benytte autorisert fagpersonell til vedlikeholdsarbeid og nyanlegg som krever dette.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2023 i Maskinisten borettslag

**Mandag 24.04.2023, kl. 17:00 Sted: Tusenhjemmet
møterom Kjerringøy**

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. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2022

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2022

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2022 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder 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, Markus August Laurentii Sørberg-Klyver

Styremedlem, Maria Oda Hansen Fjørtoft

Styremedlem, Bjørnar Fløtre

Styremedlem, Monica Johansen

Varamedlem, Sigrunn Vold

Varamedlem, Rita Nilsen-Nygaard

5.1 Valg av styremedlem

Maria Oda Hansen Fjørtoft er på valg.
Bjørnar Fløtre er på valg.
Monica Johansen er på valg.

5.2 Valg av varamedlem

Rita Nilsen-Nygaard er på valg.
Sigrunn Vold er på valg.

5.3 Valg av valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Refinansiering

Ønsker styret/Nobl ser på muligheten for refinansiering. Vi kommer til å få behov for mye vedlikehold framover og slik jeg forstår er oppsparte midler tømt pga malingsarbeid i fjor sommer.

Felleskostnadene i borettslaget er for høyt mtp alt av utgifter har steget og det tas lite hensyn til minstepensjonister og aleneforsørgere som har mindre å rutte med.

Forslag til vedtak: Mitt forslag er å flytte lånet til annen bank og få lånet over 25-30 år. Da kan vi også velge å betale mindre ned enn hva vi gjør i dag. Slik jeg har regnet ut betaler vi nesten 4000 kr (mulig mer nå hvis vi har flytende rente?) ned i måneden på lånet, hvor også lånet skal være nedbetalt om 10-12 år. Hva er vitsen?!

Jeg syntes det er mye mer fornuftig å betale mindre ned på lånet/ evt avdragsfritt en periode når renten er såpass høy. Da kan vi heller spare mer penger til vedlikehold samt at vi får lavere felleskostnader i måneden når alt annet også er blitt så dyrt.

Mvh

Merete Kristensen

Styrets innstilling: Styrets innstilling:

Borettslaget beholder dagens låneavtale med Husbanken, grunnet betydelige økte kostnader ved å forlate Husbankens gunstige lånevilkår.

Alternativt kan generalforsamlingen instruere styret om å innhente konkrete tilbud om refinansiering på 20, 25 eller 30 år, med eller uten avdragsfrihet. Disse tilbudene må fremmes for en ekstraordinær generalforsamling og krever to tredjedels flertall.

Begrunnelse:

I forbindelse med forslaget om å vurdere refinansiering av borettslagets lån, er det viktig å sammenligne Husbankens lånevilkår med tilbudene fra andre banker. I denne saken vil vi forklare hvorfor styret ikke ønsker refinansiere til en annen bank enn Husbanken og vise regnestykker som illustrerer mye ekstra borettslaget må betale hvis vi går ut av Husbanken.

Husbankens rentefastsettelse er basert på basisrentene, som beregnes ut fra de beste lånetilbudene i markedet rapportert til Finansportalen. Husbanken trekker deretter 0,75 prosentpoeng fra basisrenten for å beregne en årlig effektiv rente før gebyrer, som i dag er 2,968% for borettslagets lån. Husbankens renter er ofte lavere enn rentene i kommersielle banker, da de beregnes på grunnlag av de beste lånetilbudene i markedet og deretter reduseres ytterligere med 0,75 prosentpoeng.

Vi vil nå vise et regnestykke for de potensielle ekstra kostnadene ved å refinansiere til en annen bank enn Husbanken, med ulike nedbetalingstider og antall beboere:

Gjeld: 25 574 527 NOK

Rente Husbanken: 2,968%

Rente ny bank: 3,5%

Nedbetalingstid: 11 år (til 2034)

Årlige rentekostnader Husbanken:

$$25\,574\,527 * 0,02968 = 759\,258 \text{ NOK}$$

Årlige rentekostnader ny bank:

$$25\,574\,527 * 0,035 = 895\,108 \text{ NOK}$$

Ekstra årlige rentekostnader ved å refinansiere:

$$895\,108 - 759\,258 = 135\,850 \text{ NOK}$$

Total ekstra rentekostnader ved refinansiering over ulike nedbetalingstider (antatt at renten forblir konstant):

11 år (resterende løpetid):

$$135\,850 * 11 = 1\,494\,350 \text{ NOK}$$

20 år (refinansiering):

La oss anta at den nye nedbetalingstiden er 20 år, og dermed

vil den årlige avdraget reduseres, som igjen vil føre til høyere rentekostnader i begynnelsen av perioden.

Total gjeld: 25 574 527 NOK

Årlig avdrag: $25\,574\,527 / 20 = 1\,278\,726$ NOK

Gjennomsnittlig rentekostnad første år: $(25\,574\,527 + (25\,574\,527 - 1\,278\,726)) / 2 * 0,035 \sim 885\,036$ NOK

Total rentekostnad over 20 år (forenklet estimat): $885\,036 * 20 \sim 17\,700\,720$ NOK

Ekstra rentekostnader sammenlignet med Husbanken: $17\,700\,720 - (759\,258 * 20) \sim 2\,900\,720$ NOK

25 år (refinansiering):

Årlig avdrag: $25\,574\,527 / 25 = 1\,022\,981$ NOK

Gjennomsnittlig rentekostnad første år: $(25\,574\,527 + (25\,574\,527 - 1\,022\,981)) / 2 * 0,035 \sim 872\,464$ NOK

Total rentekostnad over 25 år (forenklet estimat): $872\,464 * 25 \sim 21\,811\,600$ NOK

Ekstra rentekostnader sammenlignet med Husbanken: $21\,811\,600 - (759\,258 * 25) \sim 4\,003\,550$ NOK

30 år (refinansiering):

Årlig avdrag: $25\,574\,527 / 30 = 852\,484$ NOK

Gjennomsnittlig rentekostnad første år: $(25\,574\,527 + (25\,574\,527 - 852\,484)) / 2 * 0,035 \sim 859\,892$ NOK

Total rentekostnad over 30 år (forenklet estimat): $859\,892 * 30 \sim 25\,796\,760$ NOK

Ekstra rentekostnader sammenlignet med Husbanken: $25\,796\,760 - (759\,258 * 30) \sim 5\,070\,500$ NOK

Hva betyr dette for felleskostnadene? Vi har regnet på det også.

Felleskostnader per måned per beboer i dag: ca 9 600 NOK

Antall beboere: 48

Felleskostnader per år for borettslaget:

$9\,600 \text{ NOK} * 12 \text{ måneder} * 48 \text{ beboere} = 5\,529\,600$ NOK

Felleskostnader per år per beboer:

9 600 NOK * 12 måneder = 115 200 NOK

La oss nå estimere hvor mye felleskostnadene kan reduseres ved en refinansiering, basert på de tidligere beregningene av ekstra rentekostnader:

11 år (resterende løpetid): 1 494 350 NOK ekstra

20 år (refinansiering): 2 900 720 NOK ekstra

25 år (refinansiering): 4 003 550 NOK ekstra

30 år (refinansiering): 5 070 500 NOK ekstra

For å finne ut hvor mye felleskostnadene kan reduseres ved en refinansiering, må vi først vite hvor mye av de nåværende felleskostnadene som går til låneavdrag og renter. Vi antar at årlige rentekostnader er 759 258 NOK (som tidligere beregnet) og at årlige avdrag er:

Årlig avdrag (11 år løpetid): 25 574 527 NOK / 11 år = 2 324 957 NOK

Totalt går altså 3 084 215 NOK (759 258 + 2 324 957) av de årlige felleskostnadene til renter og avdrag.

Ved refinansiering vil avdragene endres:

20 år løpetid: 1 278 726 NOK per år

25 år løpetid: 1 022 981 NOK per år

30 år løpetid: 852 484 NOK per år

La oss nå se på den potensielle reduksjonen i felleskostnader ved refinansiering:

20 år løpetid: (2 324 957 - 1 278 726) = 1 046 231 NOK
reduksjon per år

25 år løpetid: (2 324 957 - 1 022 981) = 1 301 976 NOK
reduksjon per år

30 år løpetid: (2 324 957 - 852 484) = 1 472 473 NOK
reduksjon per år

For å finne ut hvor mye mindre hver beboer må betale per måned på de ulike alternativene, kan vi dele den årlige reduksjonen i felleskostnader med antall beboere og antall måneder:

20 år (refinansiering): 1 046 231 NOK reduksjon per år / 48 beboere / 12 måneder ~ 181 NOK mindre per måned

25 år (refinansiering): 1 301 976 NOK reduksjon per år / 48 beboere / 12 måneder ~ 226 NOK mindre per måned

30 år (refinansiering): 1 472 473 NOK reduksjon per år / 48 beboere / 12 måneder ~ 256 NOK mindre per måned

Så, hvis borettslaget refinansierer lånet, vil hver beboer betale følgende beløp mindre per måned sammenlignet med dagens felleskostnader på 9 600 NOK:

20 år (refinansiering): $9600 - 181 = 9419$ NOK per måned

25 år (refinansiering): $9600 - 226 = 9374$ NOK per måned

30 år (refinansiering): $9600 - 256 = 9344$ NOK per måned

For å finne ut hvor mye mer hver beboer må betale samlet sett på de ulike alternativene, kan vi sammenligne den potensielle reduksjonen i felleskostnader med de ekstra rentekostnadene:

11 år (resterende løpetid): 1 494 350 NOK ekstra / 48 beboere = 31 132 NOK ekstra per beboer (fordelt over 11 år)

20 år (refinansiering): (2 900 720 NOK ekstra - 1 046 231 NOK reduksjon) / 48 beboere = 38 645 NOK ekstra per beboer (fordelt over 20 år)

25 år (refinansiering): (4 003 550 NOK ekstra - 1 301 976 NOK reduksjon) / 48 beboere = 56 283 NOK ekstra per beboer (fordelt over 25 år)

30 år (refinansiering): (5 070 500 NOK ekstra - 1 472 473 NOK reduksjon) / 48 beboere = 74 958 NOK ekstra per beboer (fordelt over 30 år)

Dette viser at en refinansiering i seg selv vil føre til svært begrensede reduksjoner i felleskostnadene, men betydelig økt samlet kostnad for hver beboer over lånets levetid.

For å oppnå en merkbar reduksjon av felleskostnadene må man derfor be om avdragsfrihet.

Her er et regnestykke med et eksempel på 20 års refinansiering, hvorav de første 5 årene er avdragsfrie.

Antatt rente i den nye banken: 3,5%

Månedlige kostnader under avdragsfri periode (5 år):

Bare renter: $(25\,574\,527 \text{ NOK} * 0,035) / 12 = 74\,592$ NOK per måned for alle beboere

Per beboer: $74\,592 \text{ NOK} / 48 \text{ beboere} = 1\,554$ NOK per måned (rente)

Månedlige felleskostnader per beboer under avdragsfri periode:

$(9\ 600\ \text{NOK} - 4\ 363\ \text{NOK}) + 1\ 554\ \text{NOK} = 6\ 791\ \text{NOK}$

Månedlige kostnader under avdragsperioden (15 år):

Årlig avdrag: $25\ 574\ 527\ \text{NOK} / 15 = 1\ 704\ 968\ \text{NOK}$

Månedlig avdrag: $1\ 704\ 968\ \text{NOK} / 12 = 142\ 081\ \text{NOK}$ for alle beboere

Månedlig avdrag per beboer: $142\ 081\ \text{NOK} / 48\ \text{beboere} \sim 2\ 960\ \text{NOK}$

Gjennomsnittlig månedlig rente for alle beboere etter avdragsfri periode: $74\ 592\ \text{NOK} - (5/20) * 74\ 592\ \text{NOK} = 55\ 944\ \text{NOK}$

Gjennomsnittlig månedlig rente per beboer etter avdragsfri periode: $55\ 944\ \text{NOK} / 48\ \text{beboere} \sim 1\ 165\ \text{NOK}$

Månedlige felleskostnader per beboer under avdragsperioden: $(6\ 791\ \text{NOK} - 1\ 554\ \text{NOK}) + 2\ 960\ \text{NOK} + 1\ 165\ \text{NOK} = 9\ 362\ \text{NOK}$

I dette eksempelet vil felleskostnadene være 6 791 NOK pr måned de første fem årene, og så avdragsfriheten er over, vil månedlige felleskostnader for hver beboer øke til 9 362 NOK, som fortsatt er lavere enn dagens kostnader på 9 600 NOK per måned.

En slik løsning fører dog med seg økte samlede kostnader, og for dette eksempelet kan det fremstilles slik:

Dagens løsning (11 år):

Total kostnad (rente + avdrag): 33 918 478 NOK

20-års løsning med 5 års avdragsfri periode:

Total kostnad (rente + avdrag): 42 042 061 NOK

Forskjell i total kostnad:

For borettslaget: $42\ 042\ 061\ \text{NOK} - 33\ 918\ 478\ \text{NOK} = 8\ 123\ 583\ \text{NOK}$

For hver beboer: $8\ 123\ 583\ \text{NOK} / 48\ \text{beboere} \sim 169\ 241\ \text{NOK}$

Ved å velge en 20-års løsning med 5 års avdragsfri periode, vil borettslaget ende opp med å betale 8 123 583 NOK mer, og hver beboer vil betale 169 241 NOK mer sammenlignet med å fortsette med dagens løsning i Husbanken.

6.2 Veranda

Ønsker å bygge en litt større veranda sidelengs. Og plante litt utenfor mot busskur med hekk eller noe da det er veldig innsyn i leilighetene i 1 ets

Forslag til vedtak: Noen få kvm²

Styrets innstilling: Innstilling

Utvidelse eller modifikasjon av balkongen er ikke tillatt. Imidlertid kan beplantning av passende hekk eller busk gjennomføres, under forutsetning av at dette ikke medfører ulempe for øvrige beboere. Avtale om slik beplantning kan inngås mellom berørt beboer og styret utenfor generalforsamlingens rammer.

Begrunnelse

Balkongene utgjør en integrert del av bygningsstrukturen. I henhold til borettslagets vedtekter har borettslaget ansvaret for vedlikehold av nevnte bygningsdeler. Dette medfører at eventuelle endringer av balkongene må inngå som en del av de samlede vedlikeholdstiltakene, slik at en enhetlig standard opprettholdes og det ikke oppstår uklarheter angående vedlikeholdsplikten.

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 2023 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2022

Maskinisten borettslag

Organisasjonsnummer: 986714197

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 45

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Markus August Laurentii Søberg-Klyver

Styremedlem, Maria Oda Hansen Fjørtoft

Styremedlem, Bjørnar Fløtre

Styremedlem, Monica Johansen

Varamedlem, Sigrunn Vold

Varamedlem, Rita Nilsen-Nygaard

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Styremøter

Vi hadde 5 styremøter i perioden.

Dugnader, felles tiltak

Vi hadde en felles dugnad i mai. 16 personer fra våre 45 boenheter deltok.

I tillegg ble oppmaling av parkeringsplasser, mosefjerning og gressklipping ble gjort som dugnadsarbeid.

Vedlikeholdsarbeid

Borettslaget fikk malt alle fasader i 2022. Vi fikk også gjennomført spyling av taket.

Styret vurdering av økonomien

Borettslagets økonomiske situasjon er tilfredsstillende, men vi forstår at økningen i felleskostnader, i tillegg til den generelle prisstigningen på varer og tjenester, har vært mindre populært blant beboerne. Styrets oppgave er likevel å sikre en solid økonomi som kan ivareta boligmassen gjennom vedlikehold, nedbetaling av lån og dekning av andre løpende driftskostnader.

Fellesområder

Styret er ikke tilfreds med hvordan enkelte deler av fellesområdene gar fremstått i 2022. Vi ønsker å oppfordre beboerne til å ta bedre vare på uteområdene, inkludert svalgangene. Det forventes at hver husholdning bidrar til å holde sin del av svalgangen ren og innbydende. De beboerne som har husdyr bør ta et spesielt ansvar for å sørge for at mattene er rene og frie for dyrehår.

Styret vil vurdere å gjøre endringer i husordensreglene, eller finne andre tiltak som for eksempel kjøp av renholdstjenester, dersom det ikke skjer forbedringer.

Annet

Styret minner om viktigheten av å delta på felles dugnad. Dette er viktig for å holde driftskostnadene nede.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 605 624	4 605 624	4 605 624	4 881 961
Strøm elbil		23 757	11 287	10 000	24 000
TV/Internett		269 460	269 460	298 600	285 700
Andre driftsinntekter	1	44 295	0	0	0
SUM INNEKTER		4 943 136	4 886 371	4 914 224	5 191 661
KOSTNADER:					
Personalkostnader	2	38 078	68 949	58 907	70 134
Styrehonorar	3	35 000	60 000	60 000	75 000
Revisjonshonorar	4	9 500	8 800	9 600	10 100
Andre honorarer		103 924	80 746	0	0
Forretningsførerhonorar		138 465	133 011	138 500	142 700
Tilleggskontrakter via Nobl	5	43 376	76 774	36 500	43 700
Løpende kontrakter	6	386 070	427 284	416 600	417 100
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	2 227 671	499 311	1 140 000	320 000
Forsikring		242 799	216 004	238 000	267 400
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.		745 026	642 815	661 500	779 500
Energi		28 483	23 786	25 000	25 000
Andre driftsutgifter	8	13 058	30 505	23 600	19 200
Avskrivning driftsmidler	9	53 480	43 356	26 741	42 106
SUM KOSTNADER		4 064 929	2 311 341	2 834 948	2 211 940
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		878 206	2 575 030	2 079 276	2 979 721
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		17 336	3 435	5 000	10 000
Rentekostnader		472 383	557 541	335 917	749 826
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-455 047	-554 106	-330 917	-739 826
ÅRSRESULTAT		423 159	2 020 924	1 748 359	2 239 895

	Note	31.12.22	31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10	59 963 162	59 963 162
Andre driftsmidler	9	337 355	279 177
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		60 300 517	60 242 339
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		5 301	4 762
Forskuddsbetalt Forsikring		267 077	243 035
Kundefordringer		17 657	60 702
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	469 175	2 029 762
Sum omløpsmidler		759 210	2 338 261
SUM EIENDELER		61 059 727	62 580 601

	Note	31.12.22	31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt Andelskapital		4 500	4 500
Annen egenkapital		17 994 096	17 570 937
Sum egenkapital	12	17 998 596	17 575 437
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	13	25 574 527	27 464 108
Borettsinnskudd	14	17 150 000	17 150 000
Sum langsiktig gjeld		42 724 527	44 614 108
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 520	0
Leverandørgjeld		311 477	312 050
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		12 598	12 796
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 009	5 508
Forskuttering fellesutgifter BBL Finans		0	60 702
Sum kortsiktig gjeld		336 604	391 056
Sum gjeld		43 061 131	45 005 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 059 727	62 580 601
Pantestillelser	15	42 724 527	44 614 108

Sted: _____, dato: _____

Markus August Laurentii Søberg-Klyver
Styreleder_____
Maria Oda Hansen Fjørtoft
Styremedlem_____
Monica Johansen
Styremedlem_____
Bjørnar Fløtre
Styremedlem

Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler IB	1 947 205	1 779 004
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	423 159	2 020 924
Tilbakeføring avskrivninger	53 480	43 356
Kjøp / salg anleggsmidler	-111 657	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 889 581	-1 896 079
B. Årets endringer disponible midler	-1 524 600	168 201
C. Disponible midler UB	422 606	1 947 205
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	759 210	2 338 261
- Kortsiktig gjeld	-336 604	-391 056
Disponible midler	422 606	1 947 205

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
3900 ANDRE DRIFTSINTEKTER	44 295	0
Sum	-44 295	0

Andre inntekter består av kr 7335,- i refundert rettshjelp fra If Forsikring, samt kr 36960,- i dekte kostnader til sikringsarbeid og bytte av ytterdør.

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5000 Lønn	29 500	54 000
5020 Feriepenger	3 009	5 508
5090 Påløpte feriepenger	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	5 096	9 006
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	238	435
5435 Yrkesskadeforsikring	236	0
Sum	38 078	68 949

Styret har engasjert to personer til å utføre diverse gartner- og renholdsarbeid. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5330 Styrehonorar	35 000	60 000
Sum	35 000	60 000

Utbetalt honorar i 2022 er styreleders andel for perioden 2022 - 2023.

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6701 Honorar revisjon	9 500	8 800
Sum	9 500	8 800

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Tilleggskontrakter via Nobl

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6711 Honorar administrative tjenester	43 376	76 774
Sum	43 376	76 774

Tilleggskontrakter som kan bestilles hos Nobl:

- Langtidsbudsjett
- Spesifisert innkreving
- Avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
- Nøkkeladministrasjon
- . Avregning målere
- Sikring og forskuttering av felleskostnader via Klare Finans AS

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 2022	Regnskap 2021
6395 Sommer- og vinterkostnader	48 813	25 750
6640 Periodisk vedlikehold	13 908	13 908
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	323 348	387 626
Sum	386 070	427 284

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6550 Driftsmateriale	7 621	44 356
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 217 572	453 767
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 478	1 188
Sum	2 227 671	499 311

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

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

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6553 Lisenskostnader	0	5 835
6800 Kontorrekvisita	0	1 785
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	220	3 989
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	1 409	593
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 175	3 463
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	441	4 219
7000 Drivstoff	0	106
7720 Generalforsamling	6 328	8 877
7740 Øredifferanser	1	-1
7770 Bank og kortgebyrer	11	0
7772 Andre gebyrer	2 156	0
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	1 318	0
8126 Gebyr	0	1 640
Sum	13 058	30 505

Note 9 - Andre driftsmidler

	Søppelanlegg under bakken	Sykelstativ med tak	Lader elbil	2 elbilladere med montering	Plenklipper Frontraider
Anskaffelseskost pr.01.01 :	332 290	70 206	63 500	0	0
Årets tilgang :	0	0	0	69 658	41 999
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	332 290	70 206	63 500	69 658	41 999
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	116 301	62 015	51 858	5 224	4 900
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	215 989	8 191	11 642	64 434	37 099
Årets avskrivninger :	16 614	14 041	12 700	5 224	4 900
Anskaffelsesår :	2015	2018	2018	2022	2022
Antatt levetid i år :	20	5	5	10	5

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 10 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 2004	59 300 000
Korrigering fra tidligere år, førstegangsmaling 30.06.2006	663 162
Bokført verdi pr. 01.01.	59 963 162
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	59 963 162

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 11 - Bankinnskudd

	31.12.22	31.12.21
1920 BANKINNSKUDD	404 428	1 984 729
1930 ANNET BANKINNSKUDD	35 236	35 003
1950 BANKINNSKUDD FOR SKATTETREKK	10 030	10 030
1966 FINANSKONTO	19 481	0
Sum	469 175	2 029 762

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

Note 12 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt andelskapital	4 500	4 500
Opptjent egenkapital pr. 01.01	17 570 937	15 550 012
Årets resultat	423 159	2 020 924
Egenkapital pr. 31.12	17 998 596	17 575 437

Note 13 - 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:	Husbanken
Formål:	Bygning
Lånummer:	15316572
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2004
Rentesats:	1.732 %
Betingelser:	Flytende rente halvårlig
Beregnet innfridd:	31.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	42 150 000
Lånesaldo 01.01:	27 464 108
Avdrag i perioden:	1 889 581
Lånesaldo 31.12:	25 574 527
Saldo 5 år frem i tid:	16 003 766

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	33	576 413	19 021 629
	12	546 075	6 552 900

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 15 933 211,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 14 - Borettsinnskudd

	2022
2280 BORETT SINNSKUDD	17 150 000
Sum	17 150 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 42 724 527,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 59 963 162,-.

Resultat og balanse med noter for Maskinisten borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Maskinisten borettslag

Styreleder	Markus August Laurentii Søberg-Klyver (sign.)	11.04.2023
Styremedlem	Bjørnar Fløtre (sign.)	11.04.2023
Styremedlem	Monica Johansen (sign.)	31.03.2023
Varamedlem	Rita Nilsen-Nygaard (sign.)	11.04.2023



Til generalforsamlingen i Maskinisten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Maskinisten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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, 11. april 2023
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Kirsti H R Meidelsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-04-11 20:24:09 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Maskinisten borettslag mandag 24.04.2023 kl. 17:00 - Tusenhjemmet møterom Kjerringøy.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: styreleder Markus August Søberg-Klyver
Følgende ble valgt som møteleder: Elisabeth Eide Nilsen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Elisabeth Eide Nilsen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Rita Nilsen-Nygård

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 14
Stemmeberettigede tilstede: 12
Fullmakter: 2
Totalt antall stemmeberettigede: 14

Tilstede fra Nobl: Elisabeth Eide Nilsen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2022

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2022

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

Vedtak:

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 80.000,-

Vedtak kr.: 80.000,-

Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2023/2024

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlem

Maria Oda Hansen Fjørtoft er på valg.

Bjørnar Fløtre er på valg.

Monica Johansen er på valg.

Vedtak:

Styremedlem: Rita Nilsen-Nygård

Avstemming: 13 stemmer for

Vedtak: Rita Nilsen-Nygård valgt som styremedlem for 1 år

Styremedlem: Bjørnar Fløtre

Avstemming: 12 stemmer for

Vedtak: Bjørnar Fløtre valgt som styremedlem for 1 år

Styremedlem: Sigrunn Vold

Avstemming: 10 stemmer for

Vedtak: Sigrunn Vold valgt som styremedlem for 1 år

5.2 Valg av varamedlem

Rita Nilsen-Nygaard er på valg.

Sigrunn Vold er på valg.

Vedtak:

Varamedlem: Anette Bye Berg

Avstemming: 12 stemmer for

Vedtak: Anette Bye Berg valgt for 1 år

Varamedlem: Åshild Pauline Edvardsen

Avstemming: 10 stemmer for

Vedtak: Åshild Pauline Edvardsen valgt for 1 år

Vedtak:

Etter valget skal styret bestå av:

Styreleder: Markus August Laurentii Sjøberg-Klyver valgt i 2022 for 2 år

Styremedlem: Rita Nilsen-Nygård valgt i 2023 for 1 år

Styremedlem: Bjørnar Fløtre valgt i 2023 for 1 år

Styremedlem: Sigrunn Vold valgt i 2023 for 1 år

Varamedlem: Anette Bye Berg valgt i 2023 for 1 år

Varamedlem: Åshild Pauline Edvardsen valgt i 2023 for 1 år

5.3 Valg av valgkomite**Vedtak:**

Vedtak: Det velges ingen særskilt valgkomite. Ansvar legges til styret.

Avstemming: Enstemmig

6. INNKOMNE SAKER**6.1 Refinansiering**

Ønsker styret/Nobl ser på muligheten for refinansiering. Vi kommer til å få behov for mye vedlikehold framover og slik jeg forstår er oppsparte midler tømt pga malingsarbeid i fjor sommer.

Felleskostnadene i borettslaget er for høyt mtp alt av utgifter har steget og det tas lite hensyn til minstepensjonister og aleneforsørgere som har mindre å rutte med.

Styrets forslag til vedtak:

1. Borettslaget beholder dagens låneavtale med Husbanken, grunnet betydelige økte kostnader ved å forlate Husbankens gunstige lånevilkår.
2. Generalforsamlingen instruerer styret om å innhente konkrete tilbud om refinansiering på 20, 25 eller 30 år, med eller uten avdragsfrihet. Disse tilbudene må fremmes for en ekstraordinær generalforsamling og krever to tredjedels flertall.

Generalforsamlingen stemmer over alternativene over.

Vedtak:**Avstemming:**

Alternativ 1: 12 stemmer for

Alternativ 2: 2 stemmer for

Vedtak:

Borettslaget beholder dagens låneavtale med Husbanken, grunnet betydelige økte kostnader ved å forlate Husbankens gunstige lånevilkår.

6.2 Veranda

Ønsker å bygge en litt større veranda sidelengs. Og plante litt utenfor mot buskur med hekk eller noe da det er veldig innsyn i leilighetene i 1 ets

Vedtak:

Saken må belyses grundigere, og den følges videre opp av styret.

Styret kontakter forslagstillere angående saken.

7. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 18:30.

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Maskinisten borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Elisabeth Eide Nilsen (sign.)	25.04.2023
Sekretær	Elisabeth Eide Nilsen (sign.)	25.04.2023
Protokollvitne	Rita Nilsen-Nygaard (sign.)	25.04.2023

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Maskinisten borettslag

**Torsdag 21.03.2024, kl. 19:00 Sted: Tusenhjemmet,
Møterom: Kjerringøy**

Direkte etter generalforsamlingen vil det bli avholdt et beboermøte.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær/referent**
- 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste**
- 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter**

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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, Markus August Laurentii Sørberg-Klyver valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem, Sigrunn Vold valgt i 2023 for 1 år
Styremedlem, Bjørnar Fløtre valgt i 2023 for 1 år
Styremedlem, Rita Nilsen-Nygaard valgt i 2023 for 1 år
Varamedlem, Åshild Pauline Edvardsen valgt i 2023 for 1 år
Varamedlem, Anette Maria Elena Bye Berg valgt i 2023 for 1 år

5.1 Valg av styreleder

Markus August Laurentii Sørberg-Klyver er på valg, og ønsker ikke gjenvalg.

Forslag til vedtak: Erik Nerva foreslås som ny styreleder

5.2 Valg av styremedlemmer

Sigrunn Vold er på valg, og ønsker ikke gjenvalg.

Bjørnar Fløtre er på valg, og ønsker ikke gjenvalg.

Rita Nilsen-Nygaard er på valg, og ønsker ikke gjenvalg.

Forslag til vedtak: Som nye styremedlemmer foreslås:

Ann- Elise Os
Ruth Børresen
Tore Karlsen

5.3 Valg av varamedlemmer

Åshild Pauline Edvardsen og Anette Maria Elena Bye Berg er på valg.

Forslag til vedtak: Det foreslås gjenvalg av varamedlemmene Åshild Pauline Edvardsen og Anette Maria Elena Bye Berg

5.4 Valg av valgkomite

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn: _____

Leilighet nr: _____

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

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2023

Maskinisten borettslag

Organisasjonsnummer: 986714197

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 45

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Markus August Laurentii Søberg-Klyver

Styremedlem, Rita Nilsen-Nygaard

Styremedlem, Sigrunn Vold

Styremedlem, Bjørnar Fløtre

Varamedlem, Åshild Pauline Edvardsen

Varamedlem, Anette Maria Elena Bye Berg

Aktiviteter i 2023

Dugnad

I 2023 hadde vi to dugnader. I første runde hadde vi et stor og fysiske krevende oppgave med å få fjernet de store haugene med is som fortsatt lå igjen fra vinteren. Annen runde var en normal dugnad med rydding rundt eiendommen. Sykkelstativet ble flyttet litt for å gi bedre plass til ladende biler samt lettere tilgang til porten inn til boden hvor sykler og gressklipper står.

Vedlikehold

Gjennomført vedlikehold som bør nevnes er

- Reparasjon av ødelagt lås til heisen.
- Nytt overbygg og trapp for å både beskytte og forbedre tilgang til døren inn til utvendig trappeoppgang inne i gården.
- Reetablering av plen på oversiden. Her ble det også plantet busker.
- Asfaltering av tidligere grøntområde ved parkeringsplassen.

Økonomisk situasjon

Styreleder mener borettslagets økonomiske situasjon er god, tross dyrtid. Hovedårsaken er lav rente på lånet vårt i Husbanken, samt beskjeden pengebruk. Vi har dessverre vært nødt til å justere felleskostnadene noe, både i inngangen og utgangen av året, for å kompensere for prisveksten i de tjenestene vi benytter.

Annet

Vi har hatt en gjennomgang av utleie i borettslaget. Styret kjenner pr i dag ikke til tilfeller av utleie som er i strid med vedtektene.

Styret kom også med en ny utgave av ordensreglene i 2023, i et forsøk på å tydeliggjøre hvilke hensyn vi må ta til hverandre i borettslaget.

Styreleder anbefaler det nye styret å vurdere følgende saker

- Etablere vaktmesterfunksjon for løpende oppgaver
- Utbedre skader på takrenner
- Utvide med flere ladestasjoner for elbil
- Etablere kompostbinge
- Fjerne mose og stelle plenen godt
- Male innvendige fellesområder
- Utbedre skjevhet i dør fra inngangsparti til hagen mellom byggene

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 881 996	4 605 624	4 881 961	5 077 276
Strøm elbil		20 109	23 757	24 000	24 000
TV/Internett		285 660	269 460	285 700	285 600
Andre driftsinntekter		0	44 295	0	0
SUM INNETEKTER		5 187 765	4 943 136	5 191 661	5 386 876
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	49 676	38 078	70 134	75 094
Styrehonorar	2	80 000	35 000	75 000	80 000
Revisjonshonorar	3	10 006	9 500	10 100	10 400
Forretningsførerhonorar		142 619	138 465	142 700	147 600
Løpende kontrakter	4	453 641	429 445	460 800	427 100
Andre honorar og innleide tjenester	5	725	103 924	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	6	168 332	2 227 671	320 000	322 000
Forsikring	7	277 460	242 799	267 400	312 320
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	8	846 879	745 026	779 500	923 000
Energi		28 875	28 483	25 000	26 000
Andre driftsutgifter	9	9 637	13 058	19 200	15 700
Avskrivning driftsmidler	10	51 813	53 480	42 106	42 106
SUM KOSTNADER		2 119 663	4 064 929	2 211 940	2 381 320
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		3 068 102	878 206	2 979 721	3 005 556
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		31 719	17 336	10 000	17 000
Rentekostnader		774 953	472 383	749 826	1 081 236
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-743 233	-455 047	-739 826	-1 064 236
ÅRSRESULTAT		2 324 869	423 159	2 239 895	1 941 320

	Note	31.12.23	31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11	59 963 162	59 963 162
Andre driftsmidler	10	285 542	337 355
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		60 248 704	60 300 517
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		5 415	5 301
Forskuddsbetalt Forsikring		281 213	267 077
Kundefordringer		0	17 657
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 083 246	469 175
Sum omløpsmidler		1 369 874	759 210
SUM EIENDELER		61 618 579	61 059 727

	Note	31.12.23	31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt Andelskapital		4 500	4 500
Annen egenkapital		20 318 965	17 994 096
Sum egenkapital	13	20 323 465	17 998 596
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	14	23 818 570	25 574 527
Borettsinnskudd	15	17 150 000	17 150 000
Sum langsiktig gjeld		40 968 570	42 724 527
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	9 520
Leverandørgjeld		309 313	311 477
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		13 533	12 598
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 698	3 009
Sum kortsiktig gjeld		326 544	336 604
Sum gjeld		41 295 114	43 061 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantestillelser	16	40 968 570	42 724 527

Sted: _____, dato: _____

Markus August Laurentii Søberg-Klyver
Styreleder

Bjørnar Fløtre
Styremedlem

Rita Nilsen-Nygaard
Styremedlem

Sigrunn Vold
Styremedlem

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	422 606	1 947 205
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 324 869	423 159
Tilbakeføring avskrivninger	51 813	53 480
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-111 657
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 755 957	-1 889 581
B. Årets endringer disponible midler	620 725	-1 524 600
C. Disponible midler UB	1 043 330	422 606
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	1 369 874	759 210
- Kortsiktig gjeld	-326 544	-336 604
Disponible midler	1 043 330	422 606

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode 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 2023	Regnskap 2022
5000 Lønn	29 359	29 500
5010 Timelønn	2 100	0
5020 Feriepenger	3 698	3 009
5050 Honorar	4 800	0
5090 Påløpte feriepenger	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	9 184	5 096
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	292	238
5435 Yrkesskadeforsikring	242	236
Sum	49 676	38 078

Styret har engasjert en person i deltid til renhold.

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	80 000	35 000
Sum	80 000	35 000

Utbetalt honorar i 2023 er styremedlemmers andel honorar for perioden 2022 - 2023 og styreleders andel for perioden 2023 - 2024.

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6701 Honorar revisjon	10 006	9 500
Sum	10 006	9 500

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6395 Sommer- og vinterkostnader	64 012	48 813	40 000	41 600
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	14 951	13 908	14 000	15 500
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	31 927	43 376	43 700	3 700
6780 Heis	29 932	38 646	29 000	30 200
6780 El-bil, kontrakt, vedlikehold m.m.	1 935	968	2 100	2 200
6780 Skadedyrbekjempelse	0	1 238	1 400	1 600
6780 Vakthold/brannsikring	46 278	40 012	44 900	46 700
6780 Kabel-tv/internett	264 605	240 327	285 700	285 600
Sum	453 641	429 445	460 800	427 100

Note 5 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6730 Honorar for teknisk rådgivning	725	103 924
Sum	725	103 924

Note 6 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	23 824	7 621
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	68 793	2 217 572
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	15 000	0
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	56 973	2 478
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	3 742	0
Sum	168 332	2 227 671

Note 6 - Drift/Vedlikehold

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

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	267 077	242 799
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	10 383	0
Sum	277 460	242 799

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

Note 8 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6320 Kommunale avgifter	362 739	210 696	295 000	399 000
6320 Renovasjon	178 249	160 874	178 600	218 000
7760 Eiendomsskatt	305 891	303 891	305 900	306 000
Sum	846 879	745 026	779 500	923 000

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	220
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	1 616	1 409
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	1 175
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	473	441
7720 Generalforsamling/årsmøte	5 907	6 328
7740 Øredifferanser	1	1
7770 Bank og kortgebyrer	1 107	11
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	35	0
7772 Andre gebyrer	138	2 156
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	360	1 318
8126 Gebyr	0	0
Sum	9 637	13 058

Note 10 - Andre driftsmidler

	Søppelanlegg under bakken	Sykkelstativ med tak	Lader elbil	2 elbilladere med montering	Plenklipper Frontraider
Anskaffelseskost pr.01.01 :	332 290	70 206	63 500	69 658	41 999
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	332 290	70 206	63 500	69 658	41 999
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	132 916	70 206	63 500	12 190	13 300
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	199 374	0	0	57 468	28 699
Årets avskrivninger :	16 614	8 191	11 642	6 966	8 400
Anskaffelsesår :	2015	2018	2018	2022	2022
Antatt levetid i år :	20	5	5	10	5

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 11 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 2004	59 300 000
Korrigerings fra tidligere år, førstegangs maling 30.06.2006	663 162
Bokført verdi pr. 01.01.	59 963 162
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	59 963 162

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

Note 12 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 BANKINNSKUDD	1 017 924	404 428
1930 ANNET BANKINNSKUDD	36 086	35 236
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	10 744	10 030
1966 FINANSKONTO	18 492	19 481
Sum	1 083 246	469 175

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

Note 13 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt andelskapital	4 500	4 500
Opptjent egenkapital pr. 01.01	17 994 096	17 570 937
Årets resultat	2 324 869	423 159
Egenkapital pr. 31.12	20 323 465	17 998 596

Note 14 - 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:	Husbanken
Formål:	Bygning
Lånenummer:	15316572
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2004
Rentesats:	3.873 %
Betingelser:	Flytende rente halvårlig
Beregnet innfridd:	31.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	42 150 000
Lånesaldo 01.01:	25 574 527
Avdrag i perioden:	1 755 957
Lånesaldo 31.12:	23 818 570
Saldo 5 år frem i tid:	14 419 273

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	33	536 836	17 715 588
	12	508 582	6 102 984

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 14 334 620,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 15 - Borettsinnskudd

	2023
2280 BORETT SINNSKUDD	17 150 000
Sum	17 150 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 40 968 570,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 59 963 162,-.

Resultat og balanse med noter for Maskinisten borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Maskinisten borettslag

Styreleder	Markus August Laurentii Søberg-Klyver (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Bjørnar Fløtre (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Rita Nilsen-Nygaard (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Sigrunn Vold (sign.)	04.03.2024



Til generalforsamlingen i Maskinisten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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.

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Kirsti H R Meidelsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-07 15:58:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CGHY2-M3A1E-XJY5G-5J2XH-K6YHX-655VF

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Maskinisten borettslag torsdag 21.03.2024 kl. 19:00 - Tusenhjemmet, Møterom: Kjerringøy.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Markus August Laurentii Sjøberg-Klyver
Følgende ble valgt som møteleder: Kjell Rune Siggerud

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Kjell Rune Siggerud

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Cecilie Sool Strand

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 16
Stemmeberettigede tilstede: 14
Fullmakter: 1
Totalt antall stemmeberettigede: 15

Tilstede fra Nobl: Kjell Rune Siggerud

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Vedtak:

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 84.000

Avstemming: enstemmig vedtatt

Vedtak kr.: 84.000

Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2024/25

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Markus August Laurentii Søberg-Klyver er på valg, og ønsker ikke gjenvalg.

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon

Erik Nerva velges som ny styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Sigrunn Vold er på valg, og ønsker ikke gjenvalg.

Bjørnar Fløtre er på valg, og ønsker ikke gjenvalg.

Rita Nilsen-Nygaard er på valg, og ønsker ikke gjenvalg.

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon

Som nye styremedlemmer velges:

Ann- Elise Os for 2 år

Ruth Børresen for 2 år

Ivan Heldahl for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer

Åshild Pauline Edvardsen og Anette Maria Elena Bye Berg er på valg.

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon

Gjenvalg av varamedlemmene Åshild Pauline Edvardsen og Anette Maria Elena Bye Berg for 1 år

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

Styreleder: Erik Nerva 2024 2 år

Styremedlem: Ann- Elise Os 2024 2 år

Styremedlem: Ruth Børresen 2024 2 år

Styremedlem: Ivan Heldahl 2024 2 år

Varamedlem: Åshild Pauline Edvardsen 2024 1 år

Varamedlem: Anette Maria Elena Bye Berg 2024 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomitee inntil videre.

6. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 19.45

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Maskinisten borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Kjell Rune Siggerud (sign.)
Cecilie Sool Strand (sign.)

21.03.2024
21.03.2024