

# Ankerveien 9

Nabolaget Bodøsjøen - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Blokkan Linje 2, 2 N	3 min 0.2 km
Bodø lufthavn	9 min
Bodø stasjon Linje F7, R75	9 min 4.9 km

## Skoler

Bodøsjøen skole (1-10 kl.) 301 elever, 6 klasser	13 min 1 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.) 23 elever, 9 klasser	22 min 1.6 km
Grønnåsen skole (1-7 kl.) 382 elever, 23 klasser	23 min 1.7 km
Alstad barneskole (1-7 kl.) 288 elever, 25 klasser	7 min 3 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.) 317 elever, 23 klasser	6 min 2.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	7 min
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	8 min 4.1 km

«Vi e en fantastisk gjeng, vi e ikke bærre gode naboar, men gode væanna!»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 94/100

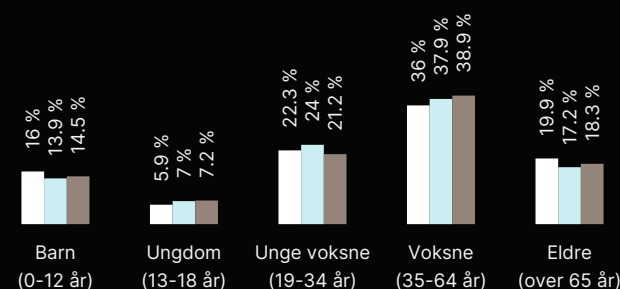


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 92/100



Naboskapet  
Godt vennskap 79/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bodøsjøen	816	372
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Trålveien idrettsbarnehage (1-5 år) 70 barn	7 min 0.5 km
Bodøsjøen naturbarnehage (1-5 år) 82 barn	8 min 0.6 km
Nissebo barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min 0.7 km

## Dagligvare

Coop Extra Bodøsjøen Post i butikk, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Rema 1000 Alstad PostNord	12 min 0.9 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Bodø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Ankerveien 9  
8013 BODØ  
Gnr./Bnr.: 39/214  
Andelsnr./Aksjenr. : 1565/1565  
Bodø kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 111 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 111 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 07.06.2024

## Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.nord@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.nord@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Børge Sandvik

Mobil: 47258430

# 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	07.06.2024
Referansenummer	15057990
Meglerforetakets oppdragsnummer	93-24-0155
Hjemmelshaver/selger	Amalie Nilsen Hagen/Thomas Hagen
Bygningssakkyndig inspektør	Børge Sandvik
Tilstede på befaringen	Amalie Nilsen Hagen/Thomas Hagen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	04.07.2024 11:41

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Ankerveien 9
Postnummer/sted	8013 BODØ
Kommune	1804 - Bodø
Gnr./Bnr.:	39/214
Andelsnr./Aksjenr.	1565/1565
Borettslag / Sameie	Bodøsjøen borettslag
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1974		1992-1995

## Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Bodøsjøen Borettslag beliggende i Bodøsjøen, Bodø kommune. Felles tomt for Borettslaget opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger, plenareal, lekeplass, blomsterkasser og felles trappeoppgang.

Boligbygg oppført i 1974. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater og murverk. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Elektrisk oppvarming. Naturlig ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje.  
Adkomst til leiligheten via felles trappegang.  
Leiligheten består av: Tre soverom, kjøkken, bad, gang, stue, gang og bod.  
Utgang fra stue til balkong.  
Utgang fra soverom til balkong.

Leiligheten disponerer en felles bod i 1. etasje opplyst å være ca. 2 m2.

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

Balkong i 3. etasje oppmålt til 4 m2 (TBA).  
Balkong i 3. 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	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	8	
Kjøkken		Helhetsvurdering	9	
Øvrige rom		Helhetsvurdering	9	
Etasjeskiller - 3. Etasje		Skjevhetmåling	9	Kr 10 000 - 50 000
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Radon		Radon	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Dører	12	
Yttertak		Helhetsvurdering	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Vestvendt		Helhetsvurdering	12	Kr 0 - 10 000
Balkonger, terrasser, veranda etc - Østvendt		Helhetsvurdering	13	Kr 0 - 10 000

# 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

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
	111			111	12
	Tre soverom, kjøkken, bad, gang, stue, gang og bod.				
SUM	111			111	12
<b>Total bruksareal: 111 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 109 m<sup>2</sup> P-rom og 2 m<sup>2</sup> S-rom.

Leiligheten disponerer en felles bod i 1. etasje opplyst å være ca. 2 m<sup>2</sup>.

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

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Utearealer og lekeplass.

Balkong i 3. etasje oppmålt til 4 m<sup>2</sup> (TBA).

Balkong i 3. etasje oppmålt til 8 m<sup>2</sup> (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. Renovert i 2021 (ifølge dokumentasjon).

Flislagt gulv med gulvvarme.

Baderomsplater på vegger.

Takplater i himling.

Vegghengt servantinnredning.

Ovenpåliggende servant med armatur.

Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.

Vegghengt baderomsmøbel.

Badekar med vegghengt badekararmatur.

Vegghengt toalett.

Vannrør av typen rør-i-rør system.

Synlige avløpsrør av plast.


Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Opplegg for vaskemaskin.


Varmtvannsbereider plassert i hjørne.

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


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

 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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 39,1 prosent, ved 20,9 celsius.

 Fallforhold (gulv)

Lokalfall i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Basert på en skjønnsvurdering er likevel fallforholdet vurdert til å gi tilfredsstillende avrenning av bruksvannet, selv om fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

 TG 2 Slukets tilkomstmulighet for rengjøring

Sluk under badekar er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Forholdet kan medføre at ytterligere tiltak blir nødvendig når sluket skal renses.

## Kjøkken

---

Åpen kjøkkenløsning.  
Innredningen er fra ukjent årstall.  
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.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg og himlingsflater i malte flater.  
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap over vask på en side av kjøkkenet.



TG 2

Helhetsvurdering

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

Det ble registrert slitasje, elde og lignende avvik på rommets overflater.

Kjøkkeninnredningen bærer i sin helhet preg av alder/slitasje.

Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn og/eller ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Restlevetiden er usikker.

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med parkett, laminat og vegg til vegg teppe.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater, malte tapetserte flater, veggplater og synlig betong.  
Profilerte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.  
Elektrisk oppvarming.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere bygningsdelene med en samlet helhetsvurdering basert på slitasjegrاد og tilstand. Hovedmomenter for helhetsvurderingen er:

Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje og det registreres avvik.

Det er stedvis knirk i gulvet.

Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig.

Basert på alle ovennevnte forhold er restlevetiden på bygningsdelene usikker. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

## Etasjeskiller - 3. Etasje

---

Etasjeskiller av betong.  
Følgende rom er målt: Soverom og kjøkken.



TG 3

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i stue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 46 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

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

Tekniske anlegg fra varierende årstall.

Vannrør med rør-i-rør system.

Vannrør av kobber.

Vanninntaksrør i plast.

Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.

Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.

Synlige avløpsrør i plast.

Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.

Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.

Varmtvannsbereider på 194L (fra 2021) plassert på bad.

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

Hovedstoppekran - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

### TG 2

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber som er fra boligens opprinnelige byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Fordelerskap har åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Tiltak anbefales.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,28-2,40 meter og på bad er takhøyden målt til 2,29 meter.

## Radon

### TG 2

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

## Elektrisk anlegg

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

Sikringskap med automatsikringer plassert i gang.  
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:  
Forekommer det at sikringer løses ut: Ja  
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: Nei

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 sikringskap: Nei



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget.

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

## Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.



TG 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 tre- og betongkonstruksjoner.  
Utvendige fasader av murpuss og fasadeplater.



TG 1

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

Fasader inkl. kledning



TGIU

Konstruksjon

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

## Dører og vinduer


---

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.

Overbygg over entrédør.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).


Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

 TG 2	Vinduer	Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker. Vindu i stue er malingsslitt på utside. Forebyggende tiltak bør påregnes.
	Dører	Balkongdør i stue: Døren har utvendig slitasje. Tiltak bør påregnes.

## Yttertak

---

Yttertak av flatt tak.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Ingen tilkomst til taket, noe som gjør at yttertaket ikke ble inspisert. Vurderingen er derfor utelukkende basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden, med den begrensning dette innebærer.</p> <p>Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført med den risiko dette innebærer.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke var til stede på befaringsdagen. Basert på alle ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Restlevetiden på de forskjellige bygningsdelene er ikke kjent.</p>
---	------------------	---

## Balkonger, terrasser, veranda etc - Vestvendt


---

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 8 m<sup>2</sup>.

Rekkverkshøyde er målt til 0. 88 meter.

Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall.

Gulvoverflater av synlig betong.

 TG 3	Helhetsvurdering	<p>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.</p> <p>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.</p> <p>Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000</p>
---	------------------	---

# Balkonger, terrasser, veranda etc - Østvendt

Utgang fra stue til østvendt balkong på 4 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til 0.94 meter.  
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall.  
Gulvoverflater av synlig betong.



Helhetsvurdering

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.  
Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

## 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	Følgende dokumentasjon er fremlagt "Totalreovering bad" datert 01.03.2022. Følgende dokumentasjon er fremlagt: "Ankerveien 9, leilighet 302, sjekke kurs for vaskemaskin" datert 19.11.2019
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 19.11.2019, arbeidene gjelder "Ankerveien 9, leilighet 302, sjekke kurs for vaskemaskin". Samvarserklæring mangler på deler av anlegget.
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 04.06.2024.

## 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 utskiftings/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.

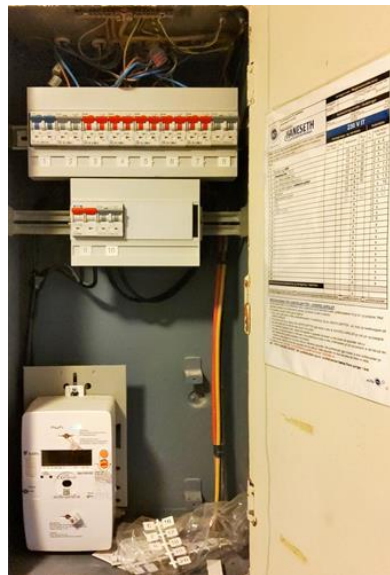
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell 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.



Våtrom - [Sluk]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Bodø AS	Oppdragsnr.	93240155
Adresse	Ankerveien 9		
Postnr.	8013	Sted	BODØ
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år og 0 mndm
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Selger 1 Fornavn	Amalie Nilsen	Etternavn	Hagen
Selger 2 Fornavn	Thomas	Etternavn	Hagen

## 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 Det ble registrert en fuktsvulle betongveggen over WC i 2019, men ingen pågående lekkasje. Taket i bygget er renovert, og det ble beskrevet at det ikke var noen risiko for videre skade. Når badet ble totalrenovert i 2021 var det ikke tegn til noe mer fukt eller skade.

#### 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

Haaland Nord AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalreovering av badet i 2021. Det ble fjernet vegger, rettet gulv, lagt på baderomsplater på vegger, flis på gulv, lagt rør i rør, nytt tak på badet, ny vifte. Det var to sluker på badet, den som ikke er i bruk ble tettet. Byttet varmtvannsbereider, døråpning ble gjort større og dermed standardstørrelse for døråpning. Badet har fått et moderne design og farger.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Haaland Nord AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Alt ble fornyet under totalreoveringen.

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja

Kommentar Alt ligger i boligmappe. Badet er et bademiljøbad og har 10 års garanti fra reoveringstidspunkt.

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar Det er byggemeldt.

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja

#### 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

Haaland Nord AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Sluker, vasker, etc - alt ble gjennomgått når badet ble renoverert. Videre ble det også koblet på nye rør inn til kjøkkenet.

**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

Generelle skjevheter i gulv på stue. Dette er visstnok vanlig i betongblokker.

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

Taket på bygget er renoverert. Det er funnet noe sprekker i muren nede ved inngangen, dette følges opp av borettslaget, ingen tiltak pr nå.

**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

Usikker, borettslaget som har styrt dette.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Usikker.

**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

Haaland Nord AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Det er lagt inn en ledning fra sikringsskapet og inn til badet da det ble oppdaget under renovering at det ikke fungerte optimalt.

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

Det ble gjennomført kontroll av anlegget i 2020 og alt ble funnet bra.

**14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei  Ja Kommentar

Det ble gjennomført en kontroll av anlegget i 2020, alt ble funnet normalt. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

Det er 6 ladestasjoner tilknyttet 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 Når vi kjøpte leiligheten ble den solgt som en 4-roms, det er oppdaget nå at det er ført opp som en 3-roms, hvor det tredje soverommet er registrert som en gang. Rommet oppfyller krav til soverom, styret har godkjent dette, og det er sendt inn dokumentasjon til Bodø Kommune som skal registrere leiligheten som en 4-roms. Dette skal ifølge saksbehandler i kommunen være uproblematisk.

**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 Det er informert av styret at man vurderer å hente inn tilbud om renovering av langsiden, innhenting av tilbud skal gjøres i 2025. Men, dette skal stemmes over av eierne i borettslaget og ingenting er avklart enda.

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://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

## BODØSJØEN BORETTSLAGS ORDENSREGLER

Vi er et stort borettslag med 215 leiligheter. For at vi skal ha det best mulig er vi nødt til å ha noen regler. Vi kunne lage mange og strenge regler, men vi velger heller å gjøre det kort og enkelt. Det viktigste er uansett at vi alle viser hensyn, forståelse og menneskelighet.

### Utemiljøet

Vi har et fantastisk utemiljø og ber alle hjelpe til å ta vare på det. Husk at området rundt oss hever verdien på leilighetene betraktelig. Gi beskjed til styret om noe er ødelagt eller trenger oppgradering. Kom til styret med ideer og innspill som kan gjøre området bedre.

**Husk: våre trær har en funksjon. Det er ikke lov å felle trær uten samtykke fra styret.**

### Inne hos deg selv

Lev som du vil inne, så lenge du tar hensyn til dine naboer. Oppussingsarbeid som kan sjenere avsluttes **kl:20.00**. Søndager starter en ikke den type arbeid før **kl:12.00**. Det er alminnelig ro i leilighetene etter **kl: 23.00** Vis hensyn i helger. Orienter dine naboer om oppussing og fester. Husk å rydd opp etter deg i fellesområdet. Det er pålegg om å informere styret om oppussing. **Unnlatelse av dette kan medføre til erstatningsplikt.**

### Nøkler /service

Praktisk info: Det skal normalt være 3 nøkler til hver leilighet. Nøklerne er serienøkler, og tapte/nye nøkler må beboere selv ordne gjennom Nokas.

Nøkkel skjema kan lastes ned via vår web, eller få utlevert fra vårt kontor.

Nøklerne betales av beboer. De som har nøkler uten serienummer må skifte låsesylinder i inngangsdøra til leiligheten. Ny låsesylinder må rekvireres av styret i borettslaget. Skjema kan lastes ned via vår web [www.bodøsjøenborettslag.no](http://www.bodøsjøenborettslag.no)

### Bodøsjøen Borettslag

Et godt sted å bo  
I byen  
I naturen  
Godkjent av generalforsamlingen 2009

### Søppelhåndtering

Vi har det mest moderne søppelhåndteringssystemet IRIS har å by på. Det er viktig at alle sorterer søppelet sitt. Matavfall, Restavfall, papp/papir, plast og glass. Anlegget er kun beregnet for husholdningsavfall. Det presiseres at oppussingsavfall ikke skal kastes inn her. Kontakt styret ved tap av nøkkelkort. Oppgi adresse og leilighets nr.

**Beboer belastes for nytt kort.**

### Oppgangen

Alle oppganger skal ha oppgangstillitsvalgt. Dere løser selv hvordan dere organiserer vasking og snømåking. Oppussing av oppganger får dere økonomisk drahjelp til, men hver oppgang organiserer dette. Av brannsikkerhetsmessige årsaker er det viktig at dørpumpen inn til hver leilighet er montert. Oppgangene holdes mest mulig fri for brennbart materiale. Ytterdøren skal alltid være lukket.

Snak med hverandre og løs mindre konflikter, før de blir for store. Styret kan kontaktes.  
**Det er et krav om at fliser skal være frost og skli sikre.**

## **Parkering**

All parkering skal skje på parkeringsplassen. Avkjørelomme på området er kun beregnet til av – på stigning, av – på lastning av varer. Det kan søkes til styret om plassering av kontainer der ved flytting eller større oppussing. Parkering i lommene blir bøtelagt. Våre barn bor og leker her, kjør i lavest mulig fart.

## **Altan**

Vis hensyn til dine naboer når du er på altanen. Matter og lignende skal ikke ristes fra verandaene, kun luftes på baksiden. Røyking og grilling fra verandaer er tillatt, men vedtatt forbudt i tidsrom mellom kl. 22:00 og 08:00 alle dager. Grunnen til dette er at vi har tvangsvtrekk på taket som henter inn uteluft gjennom lufteventiler på alle rom. Dette medfører at røyk fra balkong og luftebalkong blir sugd inn i de nærliggende leilighetene til alle døgnets tider og ødelegger for både for søvn og trivsel i borettslaget.

Bruk gjerne en sprayflaske med vann om det blir for mye røyk.

## **Husdyr**

Det er tillatt med husdyr i borettslaget. Før en skaffer seg husdyr bør alle i oppgangen få beskjed. Hunder får ikke ha fast tilhold ute. Husk at det er båndtvang på området. **Rydd opp etter din hund. Ekskrementer tas i pose og kastes i søpla.**

Bodøsjøen Borettslag. Rev: 19.05.2018

Tlf: 480 25 650

post@bodosjoenborettslag.no

www.bodøsjøenborettslag.no

# VEDTEKTER

for Bodøsjøen borettslag ( org nr. 851916822 ) tilknyttet Boligbyggelaget Nobl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.12.1972, endret 28.04.05, 26.04.12, 29.05.13, 20.01.16, 19.06.18, sist endret 16.06.21.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner kr 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) 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) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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



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

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

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

(8) Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for kostnader til oppføring, vedlikehold, reparasjon, utskifting og evt. forsikring av slikt som varmepumper, plattinger, boder og øvrige utbygginger som er oppført på andelseiers eget initiativ og som fraviker de opprinnelige tegningene av boligen.

Eventuelle feil og mangler som oppstår på borettslagets øvrige bygninger som følge av påbygget er også andelseiers ansvar.

Dersom der er nødvendig å rive eller å ta bort tilbygg/påbygg for å gjøre annet vedlikehold på bygget, skal andelseier dekke denne omkostningen.

Andelseier er ansvarlig for at tilbygg m.m. er forskriftsmessig og fagmessig utført iht. gjeldende lovregler. Andelseier har ansvaret for å innhente de nødvendige

tillatelser/byggetillatelser av Bodø kommune, men før igangsettelse skal alle søknader behandles og signeres av styret. Alle tillatelser må være i orden før bygging.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, ytterdører til boligen ut til trappeoppgang, samt reparasjon og/eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, defekte sluker samt rør eller ledning som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfattes ikke av forhold som utløses i forbindelse med andelseiers egen oppussing og valg av løsning/standard.

(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.

### **5-3 Vedlikeholdsplikt garasjer i Bodøsjøen borettslag.**

Alt Vedlikehold av garasjer – være seg innvendig og ytre vedlikehold påhviler det enkelte garasjelag eller andelseier i garasjelag i henhold til vedtektene i det aktuelle garasjelag. Bodøsjøen borettslag for øvrig har intet vedlikeholdsansvar for garasjene. Borettslaget har imidlertid rett til å pålegge vedlikehold som anses nødvendig av hensyn til det totale helhetsinntrykket i borettslaget.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

(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.

(3) Andelseiere i garasjelag skal betale en leie av grunnen garasjen okkuperer. Det årlige leiebeløpet fastsettes av styret og innkreves etter det til enhver tid gjeldende oppgjørssystem.

### **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 4 andre medlemmer med 4 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## **12. Generelt om garasjer og garasjelag**

### **12-1 Generelt**

Det er opprettet garasjelag på tidspunkt for bygging av garasjene på borettslagets tomt. Disse fastsetter sine egne vedtekter på sitt eget årsmøte. Forholdet til borettslaget for øvrig består i at garasjeeierne og brukerne må innrette seg etter de parkeringsbestemmelser som generalforsamlingen i Bodøsjøen borettslag fastsetter, eller etter de retningslinjer som styret i Bodøsjøen borettslag fastsetter etter fullmakt fra generalforsamlingen i Bodøsjøen borettslag.

### **12-2 Forsikring**

Garasjelagene og garasjeeierne må sørge for å holde sine interesser og bygg forsikret. Bodøsjøen borettslag kan tilby garasjeeierne forsikring gjennom fellespolisen som borettslaget har tegnet for boligmassen for øvrig. Forsikringspremie for de garasjelag/rekker som velger å tiltre avtalen faktureres sammen med de månedlige felleskostnader for «husleie» i borettslaget uten påslag – altså til den pris som forsikringen lyder på.

### **12-3 Organisering og rapportering.**

Hvert enkelt garasjelag må avholde et årsmøte hvert år med samme frist som for borettslaget for øvrig – innen 30. juni. Bodøsjøen borettslag skal ha kopi av protokollen fra årsmøtet i hvert enkelt garasjelag. På denne måten vil man også ha et arkiv over de beslutninger som tas som vil kunne påvirke øvrige andelseiere. Av disse protokollene vil det fremgå hvem som er valgt som garasjelagsleder, og borettslaget vil dermed ha konkret dokumentasjon på hvem som står ansvarlig i hvert enkelt garasjelag. Rapporten for årsmøtet skal oversendes borettslagets styre innen 15. juli hvert år. Sammen med protokoll fra årsmøtet skal det også leveres en oppdatert andelseieroversikt i hvert enkelt garasjelag.

#### **12-4 Eierskifte garasjer.**

Det er kun andelseiere i Bodøsjøen borettslag som kan være eier av garasje på borettslagets eiendom. Garasjer i borettslaget kan kun selges til/kjøpes av andelseiere i Bodøsjøen borettslag. Selger er forpliktet til å informere om eierskiftet til styret i borettslaget.



# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

## Bodøsjøen Borettslag

**Fredag 24.11.2023, kl. 18:00 Sted: Digital avholdelse gjennom Min Side - [www.nobl.no](http://www.nobl.no)**

### Digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

Styret inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling.

Styret ønsker at flest mulig av eierne deltar på generalforsamlingen. For å delta må du ha bruker (BBLID) på Min side. Dersom du ikke har bruker, oppretter man dette på Nobls hjemmeside. Kriteriet for å kunne opprette en slik bruker er at epostadressen/mobilnummeret er registrert i Nobls medlemsregister. Dersom man ikke har registrert e-postadresse/mobilnummer kan man kontakte Nobl kundesenter eller styret.

Logg inn på Min side (øverst i høyre hjørne) på [www.nobl.no](http://www.nobl.no). Fyll inn ditt mobilnummer eller e-postadresse som brukernavn og trykk "registrer bruker". Du vil deretter få tilsendt passord på mobil/e-post. Er du bruker fra før logger du inn på vanlig måte.

#### Gjennomføring av digital generalforsamling:

- **Generalforsamling vil være åpen for avstemming på "Min side" fra fredag 24. november kl. 18:00 til mandag 27. november kl. 12:00.**
- Når generalforsamlingen åpnes for avstemming vil andelseierne som på forhånd har registrert bruker på "Min side" motta et varsel på epost/mobil.
- Andelseierne kan da logge inn på "Min side". Der vil det øverst på siden fremkomme en banner der det står «Ekstraordinær generalforsamling Bodøsjøen Borettslag» - trykk delta.
- Sakslisten som ligger til behandling vil da fremkomme. Her kan andelseierne avgi sin stemme til sakene som foreligger. Etter endt møte vil andelseier motta kvittering på hva hun/han har stemt.
- Det er kun én fra hver andel som kan avgi stemme. Dersom en andel har flere eiere må man bli enige om hvem som skal avgi stemme på vegne av andelen.
- Det er ikke anledning for kommentarer og spørsmål når generalforsamlingen er åpnet for avstemming. Spørsmål/svar må dermed avklares med styret i forkant.
- Et avgitt svar er korrigerbart helt frem til avstemmingsperioden utløper. Det er forslag til vedtak det stemmes på.
- Dersom en andelseier ikke har mulighet til å delta på årets generalforsamling elektronisk, kan man henvende seg til styret for å delta med avkrysningskjema.

## Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

#### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Styreleder Svein Hakvåg velges til møteleder.

#### 1.2 Valg av sekretær/referent

**Forslag til vedtak:** Borettslagets forretningsfører, Boligbyggelaget Nobl, velges til referent.

#### 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

**Forslag til vedtak:** Andelseiere Espen Vigerust-Jensen og Marit Eikefjord Vassbotn velges til protokollundertegnere.

#### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

#### 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

### 2. SAKF RA STYRET - MAKEBYTTE BORETTSLAGETS EIENDOM - SE VEDLEGG TIL SAKEN

Angående makebytte, som har vært jobbet med siden 2005.

Bodø kommune og Bodøsjøen Borettslag har vært i dialog om makebytte siden 2005. Dialogen har gått ut på at Bodø Kommune har ervervet tomt i forbindelse med etablering av gangsti, busslomme og rundkjøring. Dette er hovedsakelig tomt som Bodøsjøen Borettslag skulle få tilbake, med unntak av veiarealer på 1672 m<sup>2</sup> som ikke skulle erstattes. Dette er avtaler som tidligere styret i Bodøsjøen Borettslag og Bodø Kommune har jobbet med, og som nyere styret har videre forhandlet men som ikke har blitt signert av begge parter. Underveis ble det også oppdaget at noen av garasjer og bygning til Bodøsjøen borettslag, ikke sto på borettslaget tomt, men var på tomt eid av Bodø Kommune. I prosessen med å løse saken om makebytte med kommunen har det dukket opp en signert avtale fra 2007 mellom kommunen og tidligere styret i borettslaget, se vedlagt avtale. Denne avtalen medfører at borettslaget må føye seg og akseptere saken. Avtalen som er utarbeidet i dag mellom Bodø Kommune og Bodøsjøen Borettslag, gir borettslaget tilbake tomt som gjør at alle bygninger til Bodøsjøen Borettslag blir stående på egne tomt.

Kostnader knyttet til oppmåling, tinglysingsgebyr, mv. dekkes av Bodø kommune.

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

**Forslag til vedtak:** Bodøsjøen borettslag godtar avtalen til Bodø Kommune 2018/2661, som ligger som vedlegg til saken.

**Styrets innstilling:** Styret ser positivt på tiltaket, og stiller seg bak forslaget.

### **3. SAK FRA STYRET - MAKEBYTTE KYSTSTIEN - SNUHAMMER - SE VEDLEGG TIL SAKEN**

Bodø Kommune skal bygge kyststi, og etablere pumpestasjon på egen tomt. Kyststien vil nok være et løft for borettslaget, og pumpehuset som etableres, blir etablert under bakken med et betong amfi på toppen.

For å følge byggetekniske krav, så må Bodø Kommune etablere snuplass for biler. Bodø Kommune ville i utgangspunktet ha snuplassen forbi pumpehuset. Etter at styret hadde befart området, så mente styret at snuplassen kunne etableres før pumpehuset. Bakgrunnen til dette var at forslaget til Bodø Kommune på plassering av snuplassen var svært synlig for beboerne i borettslaget. Forslaget til styret på plassering av snuplass er mer integrert i terrenget og vil ikke være så synlig for beboerne i borettslaget.

For å gjennomføre tiltaket må Bodø Kommune erverve tomt hos Bodøsjøen borettslag. Tomten Bodø Kommune ønsker er 11 meter inn mot borettslaget og 7 meter i bredde, se vedlegg bilde 1. Bodø Kommune står for kostnader med å etablere nytt gjerde, og de bærer saksomkostningene for tiltaket. Kommunen gir tilbake like mye tomt som de tar. Området som de gir tilbake på, er ved garasjeanlegget som vist i vedlegg bilde 2.

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

**Forslag til vedtak:** Bodøsjøen borettslag godtar avtalen til Bodø Kommune 2023/1705, som ligger som vedlegg til saken.

**Styrets innstilling:** Styret ser positivt på tiltaket, og stiller seg bak forslaget.

## **FULLMAKTSSKJEMA**

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

Dersom andelseier ikke kan møte på ekstraordinær generalforsamling kan andelseier i henhold til Brl. § 7-3, Esl § 46(3) møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

FULLMAKT:

Andelseiers navn: \_\_\_\_\_

Leilighet nr: \_\_\_\_\_

Fullmakt til å stemme på ekstraordinær generalforsamling som avholdes fredag 24.11.2023 gis til: \_\_\_\_\_

Andelseiers underskrift: \_\_\_\_\_

SAK FRA STYRET – MAKEBYTTE BORETTSLAGETS EIENDOM

**Vedlegg 1:**

Gul markering av kart, er tomt som overtas av Bodø Kommune

Lilla markering av kart, er tomt som brl får tilbake av Bodø Kommune



## Vedlegg 2. Avtale om makebytte



Dato  
23.03.2022

Løpnr.  
24852/2022

Akkivsaknr.  
2018/2661

Arkiv  
611

Grunn og eiendomsutvikling

### **Avtale om makebytte, areal areal.**

Mellom Bodø kommune (org.nr; 972 418 013) og Bodøsjøen Borettslag (org.nr; 851 916 822) inngås følgende avtale:

1. Bodø kommune og Bodøsjøen Borettslag skal makebytte areal.
  - a. Følgende eiendommer tilhørende Bodø kommune inngår i bytte: Del av gnr. 39 bnr. 274, del av gnr.39 bnr. 139, del av gnr. 39 bnr. 219, del av gnr. 37 bnr. 160
  - b. Følgende eiendommer tilhørende Bodøsjøen Borettslag inngår i bytte: Del av gnr. 39 bnr. 214, del av gnr. 37 bnr. 235.
  - c. Kartskisse datert 28.03.2022 viser omtrentlig areal som skal makebyttes. Nøyaktig areal avklares med oppmålingsforretning.
2. Bodø kommune og Bodøsjøen Borettslag er enig i at verdien av arealene som makebyttes er like stor.
  - a. Areal som påvirker utnyttelse av Bodøsjøen Borettslags eiendom, dvs. areal avsatt til boligformål, byttes 1:1.
  - b. Det som tidligere er referert til som «gammel veigrunn» kompenseres ikke.
  - c. Areal som er avsatt til annet formål enn boligformål kompenseres med 79,4m<sup>2</sup> areal avsatt til boligformål.
3. Bodø kommune bærer omkostningene forbundet med fradeling, dispensasjoner, oppmåling, tinglysing og dokumentavgift mv.
4. Makebytte gjennomføres som arealoverføring.
5. Bodø kommune har ansvar for oppsetting av gjerde i ny grense der det må flyttes. Bodøsjøen Borettslag har ansvar for fremtidig vedlikehold av gjerdet.
6. Bodø kommune har rett til å ha liggende eksisterende vann- og avløpsledninger over eiendommen, rett til å legge nye ledninger, samt rett til nødvendig vedlikehold av nevnte ledninger. Denne rett gis uten vederlag, men mot erstatning ved eventuell skade på hus, gjerde eller beplantning. I et belte på 4 meter til hver side av vann- og avløpsanleggets senterlinje kan det ikke utenledningseiers tillatelse etableres byggverk.

*Denne avtalen er underskrevet i to eksemplarer - ett til hver av partene.*

Bodø, den \_\_\_\_\_

Bodø, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
For Bodø kommune  
org.nr; 972 418 013

\_\_\_\_\_  
For Bodøsjøen Borettslag  
org.nr; 851 916 822

### Vedlegg 3. Avtale om makebytte fra 2007, som er signert av tidligere styret



BODØ KOMMUNE

Dato 17.04.2007      Løpnr. 20564/07      Arkivsaknr 05/1126      Arkiv L39

## AVTALE OM MAKESKIFTE

**Part:**    Navn:    Bodøsjøen borettslag

Adresse:    Postboks 214, 8001 Bodø    *Postboks 50, 8088 Bodø*

Telefon dagtid:    48025650

Fnr/Org.nr (11/9 siffer):    851 916 822

**Part:**    Bodø kommune v/Eiendomskontoret, Postboks 543, 8001 BODØ

(Org.nr 972 418 013)

### 1. Overdragelsen gjelder:

Bodøsjøen borettslag overdrar del av eiendommen gnr 37 bnr 235 ca 3319 m<sup>2</sup> derav regulert veigrunn 896,45 m<sup>2</sup> og 39/214 1017,51m<sup>2</sup> alt regulert veigrunn til Bodø kommune jfr. vedlagt kart datert 17.04.2007. Arealet digitalt beregnet til 4337,04 m<sup>2</sup>.

Bodø kommune overdrar del av eiendom 37/160 ca 104,24 m<sup>2</sup> og 37/222 ca 47,7 m<sup>2</sup> samt 39/274 ca 2713,06 m<sup>2</sup>, totalt ca 2865 m<sup>2</sup>.

Formålet med makeskifte er: rundkjøring Bodøsjøveien, overdragelse eksisterende gang/sykkelvei, ny adkomstvei til pumpestasjon, vederlag for leggetillatelse ledninger og opprydding i eiendomsgrenser. Det er inngått egen avtale om ledningsrettigheter.

### 2. Vederlag

Det er enighet om vederlagsfri overdragelse av de respektive areal. Av hensyn til beregning av dokumentavgift ved tinglysing av skjøter settes verdien lik indeksregulert SSB's prisindeks førstegangsomsetning opprinnelig kjøpesum kr 10,- 39/214 til kr 51,20. Verdi regulert trafikkeareal settes til kr 0,-.

Vederlaget skal dekke verdien av grunn m/ vegetasjon m.v. og påregnelige skader og ulemper som avståelsen og kjøpers planlagte tiltak medfører.

### 3. Skjøte

Begge parter forplikter seg til å utstede heftefritt skjøte til den andre parten så snart arealet er utskilt med eget bruksnummer. Bodøsjøen borettslag sørger for sletting av heftelser, Bodø kommune kan være behjelpelig. Skjøte settes opp av Bodø kommune og sendes/leveres Bodøsjøen borettslag for underskrift. Dette gjelder ikke ved hjemmelsoverføring for veggrunn etter tinglysingslovens § 38 b.

### 4. Oppgjør og rente

a) Renter regnes ikke. For alle utbetalinger tas det forbehold om samtykke fra eventuelle pantavere, jfr pantelovens § 1-11.

b) Etter krav fra panthaver kan nødvendig del av vederlaget utbetales til ham.

#### 5. Tiltredelse

Partene kan ta arealet i bruk når denne kontrakten er underskrevet av begge parter.

#### 6. Heftelser m.v.

Eierne forsikrer at det ikke foreligger andre heftelser enn de som er tinglyst på eiendommen, og at det ikke foreligger offentlige pålegg som ikke er utført eller betalt.

#### 7. Fullmakt til å søke om deling m.v.

Bodø kommune har fullmakt til å søke om deling og kreve kart-/ delingsforretning.

#### 8. Omkostninger

Bodø kommune bærer omkostningene ved overdragelsen (oppmåling, tinglysing m.v.).

#### 9. Tinglysing av kontrakten

Denne kontrakten kan tinglyses som heftelse på 37/235 og 39/214 i Bodø kommune.

#### 10. Forbehold om godkjenning

Avtale om makeskifte må forelegges generalforsamlingen våren 2007.

#### 11. Spesielle kontraktsvilkår:

Bodø kommune har ansvar for oppsetting av gjerde i ny grense der det må flyttes. Bodøsjøen borettslag har ansvar for fremtidig vedlikehold av gjerdet. Evt merareal fra Bodøsjøen borettslag etter oppmåling godtgjøres ved justering av grense mot sydøst for Ankerveien 11.

Bodøsjøen borettslag gis rett til vederlagsfritt bruk av ca 6 plasser vest for nordøstre parkeringsplass inntil videre, gjensidig oppsigelse 6 mnd. Opparbeidelse skjer på eget ansvar og kostnad, arealet kan ikke bebygges, og skal ikke være til hinder for sti mot skole/barnehage.

Denne kontrakten er underskrevet i to eksemplarer - ett til hver av partene.

Bodø, den

Bodø den 14/8-07

Grette P. P. Nilsen

Skjyre leder

Bodøsjøen borettslag

Bjørn T. Edvardsen

Nestleder

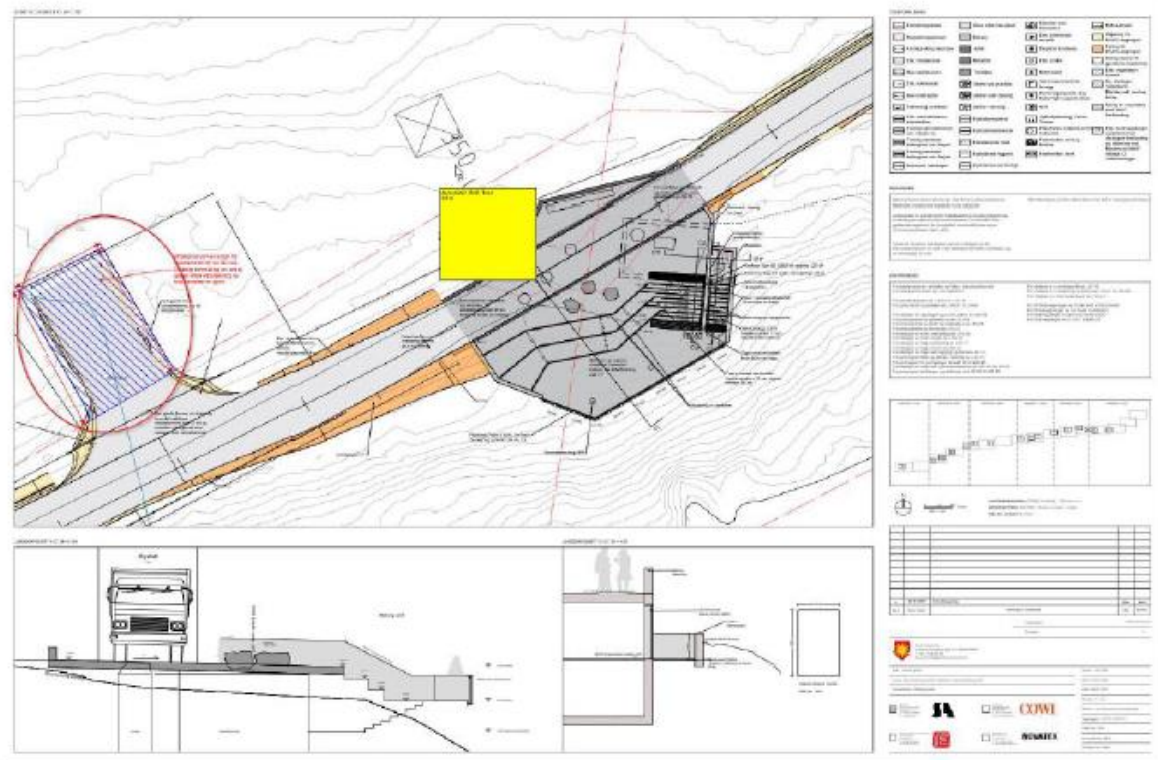
BJØRN T. EDVARDSEN

Bodø kommune



SAK FRA STYRET – MAKEBYTTE KYSTSTIEN - SNUHAMMER

Bilde nr 1



Bilde nr 2



Avtale mellom

Bodøsjøen Borettslag  
org.nr.: 851 916 822

og

Bodø kommune  
org.nr.: 972 418 013

---

## Avtalen gjelder

Bodøsjøen Borettslag gir Bodø kommune rett til å etablere snuhammer på gnr. 37 bnr. 235. Snuhammeren skal bygges ifm. at det skal etableres pumpestasjon for avløp på kommunens eiendom gnr. 37 bnr. 139.

Bodø kommune har ansvar for reetablering av gjerde rundt snuhammer. Bodøsjøen borettslag har ansvar for fremtidig vedlikehold av gjerdet.

Arealet har en størrelse på ca. 80m<sup>2</sup>. Beliggenhet og arealets størrelse går frem av vedlagt tegning L20-L23\_utsnitt\_C1, datert 28.01.2022.

Bodø kommune sørger for fradeling og oppmåling av arealene. Fradeling og oppmåling gjennomføres når snuhammer er ferdig bygget og gjerde rundt snuhammer er reetablert.

## Vederlag

Arealet er avsatt til boligformål og kompenseres med like stort areal avsatt til boligformål fra kommunens eiendom gnr. 39 bnr. 274.

Nøyaktig størrelse på areal som skal erstattes avklares ved oppmålingsforretning.

## Omkostninger

Bodø kommune bærer omkostningene forbundet med etablering av snuhammer, reetablering av gjerde, fradeling, oppmåling, dokumentavgift, tinglysing mv.

Begge parter av denne avtalen sørger for heftelsesfri overdragelse av arealer.

# **Innkalling til ordinær generalforsamling 2023 i Bodøsjøen Borettslag**

**Onsdag 07.06.2023, kl. 18:00 Sted: Felleslokalet i  
Ankerveien 2**

**Til behandling foreligger:**

## **1. KONSTITUERING**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær/referent**

**1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder**

**1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste**

**Forslag til vedtak:** Innkalling og saksliste foreslås godkjent.

**1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter**

## **2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2022**

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskap for 2022 foreslås godkjent.

## **3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR**

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

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår uendret styrehonorar på kr. 440.000,- for perioden 2023/2024.

## **4. VALG AV TILLITSVALGTE - Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen**

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, Svein Hakvåg  
Styremedlem, Cathrine Terese Persson  
Styremedlem, Ingvild Bolsøy Vassbotn  
Styremedlem, Knut S Brinchmann  
Styremedlem, Helge Daniel Bergli  
Varamedlem, Peder Bjørneset  
Varamedlem, Trine Bruun Olsen  
Varamedlem, Sigrid Næss Ebbesen  
Varamedlem, Arne Kristian Nordhei

#### 4.1 Valg av styreleder

#### 4.2 Valg av styremedlemmer

#### 4.3 Valg av varamedlemmer

#### 4.4 Valg av valgkomite

**Forslag til vedtak:** Arne Kristian Nordhei, Joakim Bjørndal og Marthe Gullhav velges til valgkomite for neste periode 2023/2024.

### 5. INNKOMNE SAKER

#### 5.1 Sak fra andelseier - Bytte av vindusglass

I vår stue er det en varmeovn under stuevinduer og i tillegg til dette har jeg satt en varmeovn i vegg mot kjøkken. (Jeg må jo fortelle at da vi kjøpte leiligheten gjorde jeg åpningen mellom stue og kjøkken ca 4,5 m<sup>2</sup>) Termostaten på ovnen under vinduene er satt på 25 oC uten at temperaturen er blitt over 18-19 oC. Å gå påkledd som en «eskimo» er jo ikke slik det skal være. I vindusveggen er det ca 5,5 m<sup>2</sup> vanlig 2-lag vanlig isolerglass. Vindus og dørkarmer ser ut for å være solide uten skader av noen slag. Mitt forslag er å få skiftet glasset til 2 lag energi glass som vil redusere varmetapet med 50-60%

Eliminerer kulderas

Holder ute solvarmen .

Varmen som er i rommet «Flykter» ikke ut på samme måte som ved vanlige 2-Lags glass

Jeg har undersøkt kostnader og dette ligger på ca kr.15.000,- inkl mva. (4 stk vindusglass ca 905x905 mm og 2 dørglass ca 590x1605 mm)

Vedtaket krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

**Forslag til vedtak:** Styret innhenter tilbud på utskifting av glass i de leiligheter som fortsatt har vanlige 2-lag isolerglass til 2-lag energiglass av beste kvalitet og tar dette som en sak .

**Styrets innstilling:** Hvis man går ut ifra pris fra beboer så vil det koste borettslaget ca. kr. 3 000 000,- å få byttet vindusglassene.

Selv om en del dørblad, dør- og vinduskarmer er i god stand så vil spørsmålet være om borettslaget ønsker å bruke så mye penger på å skifte bare vindusglass da det ved en evt. rehabilitering av fasader vil vinduer og dører bli byttet ut.

Styrets innstilling er at dette ikke blir ett eget prosjekt nå.

#### 5.2 Sak fra andelseier - Høye trær i borettslaget

Vi reklamerer på vår nettside om vår fantastiske utsikt til havet og fjellene. Samtidig så lar vi trær vokse seg så store at utsikten vår blir redusert av det. Er klar over at trær skaper mange diskusjoner, så kanskje på tide at det blir en general forsamling sak, så kan vi stemme over det.

Vedtaket krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

**Forslag til vedtak:** Borettslaget skal ikke ha så høye trær at det sperrer for utsikten til beboere som har utsikt fra sin leilighet.

**Styrets innstilling:** Styret er positiv til dette forslaget.

### **5.3 Sak fra andelseier - Opparbeide plen**

Er det mulig og opparbeide mer gressplen foran de blokkene det i dag bare er ugress og villniss, ned mot kyststien. Det er og en del døde trær som vår gartner kan se om det kan gjøres noe med.

Vedtaket krever alminnelig flertall jfr brl § 7-11.

**Forslag til vedtak:** Det er vel noe våre gartnere kan se om lar seg gjøre til en fornuftig pris.

**Styrets innstilling:** Styret stiller seg positive til forslaget

### **5.4 Sak fra andelseier - Belysning og rekkverk ved A21-A4**

Foreslår at det etableres belysning og rekkverk på gangsti opp til parkeringsplass. Dette gjelder gangsti mellom Ankerveien 21 og Ankerveien 4.

Begrunnelse:

Stien er bratt og dårlig opplyst. Etter at det ble asfaltert ble det utrolig glatt. Mange sklir og ramler. Dette er et godt HMS tiltak. Denne stien har stor ferdsel

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen fatter vedtak om utbedring pga HMS og mørklagt område.

**Styrets innstilling:** Styret er positiv til dette forslaget

### **5.5 Sak fra styret - Makebytte borettslagets eiendom - Se vedlegg til saken**

Angående makebytte, som har vært jobbet med siden 2005.

Bodø kommune og Bodøsjøen Borettslag har vært i dialog om makebytte siden 2005. Dialogen har gått ut på at Bodø Kommune har ervervet tomt i forbindelse med etablering av gangsti, busslomme og rundkjøring. Dette er hovedsakelig tomt som Bodøsjøen Borettslag skulle få tilbake, med unntak av veiarealer på 1672 m2 som ikke skulle erstattes. Dette er avtaler som tidligere styret i Bodøsjøen Borettslag og Bodø Kommune har jobbet med, og som nyere styret har videre forhandlet men som ikke har blitt signert av begge parter. Underveis ble det også oppdaget at noen av garasjer og bygning til Bodøsjøen borettslag, ikke sto på borettslaget tomt, men var på tomt eid av Bodø Kommune. I prosessen med å løse saken om makebytte med kommunen har det dukket opp en signert avtale fra 2007 mellom kommunen og tidligere styret i borettslaget, se vedlagt avtale. Denne avtalen medfører at borettslaget må føye seg og akseptere saken. Avtalen som er utarbeidet i dag mellom Bodø Kommune og Bodøsjøen Borettslag, gir borettslaget tilbake tomt som gjør at alle bygninger til Bodøsjøen Borettslag blir stående på egne tomt.

Kostnader knyttet til oppmåling, tinglysningsgebyr, mv. dekkes av Bodø kommune.

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

**Forslag til vedtak:** Bodøsjøen borettslag godtar avtalen til Bodø Kommune 2018/2661, som ligger som vedlegg.

**Styrets innstilling:** Styret ser positivt på tiltaket, og stiller seg bak forslaget.

## **5.6 Sak fra styret - Makebytte kyststien - snuhammer - Se vedlegg til saken**

Bodø Kommune skal bygge kyststi, og etablere pumpestasjon på egen tomt. Kyststien vil nok være et løft for borettslaget, og pumpehuset som etableres, blir etablert under bakken med et betong amfi på toppen.

For å følge byggetekniske krav, så må Bodø Kommune etablere snuplass for biler. Bodø Kommune ville i utgangspunktet ha snuplassen forbi pumpehuset. Etter at styret hadde befart området, så mente styret at snuplassen kunne etableres før pumpehuset. Bakgrunnen til dette var at forslaget til Bodø Kommune på plassering av snuplassen var svært synlig for beboerne i borettslaget. Forslaget til styret på plassering av snuplass er mer integrert i terrenget og vil ikke være så synlig for beboerne i borettslaget.

For å gjennomføre tiltaket må Bodø Kommune erverve tomt hos Bodøsjøen borettslag. Tomten Bodø Kommune ønsker er 11 meter inn mot borettslaget og 7 meter i bredde, se vedlegg bilde 1. Bodø Kommune står for kostnader med å etablere nytt gjerde, og de bærer saksomkostningene for tiltaket. Kommunen gir tilbake like mye tomt som de tar. Området som de gir tilbake på, er ved garasjelegget som vist i vedlegg bilde 2.

### **Se vedlegg til saken.**

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

**Forslag til vedtak:** Bodøsjøen borettslag godtar avtalen til Bodø Kommune 2023/1705, som ligger som vedlegg.

**Styrets innstilling:** Styret ser positivt på tiltaket, og stiller seg bak forslaget.

## **5.7 Sak fra styret - Oppgradering av lekeplass i borettslaget**

Borettslaget har fått tilbud på utbedring av lekeplasser i borettslaget. Bakgrunn for tilbud er årlig lekeplasskontroll og tilstandsrapport som har påpekt vedlikeholdsbehovet for lekeplassene. Tilbudet borettslaget har fått gjelder oppgradering av lekeplasser med nye apparater og tilhørende matter, til en kostnad på ca. kr. 760.000,-.

Dersom man ikke oppgraderer lekeplassene vil det fortsatt være nødvendig med vedlikehold som ex. skifte eller vende sand, og ellers andre vedlikeholdstiltak som fremkommer fra lekeplasskontrollen og tilstandsrapport.

Vedtaket krever alminnelig flertall jfr brl § 7-11.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar å oppgradere borettslagets lekeplasser med nye apparater og tilhørende matter iht. tilbud fra leverandør. Tiltaket finansieres med oppsparte midler.

## **5.8 Orienteringssak fra andelseier - Rehabilitering av blokkene siloer**

Oppgangsciloer bør kanskje være det neste rehabiliteringsprosjektet? NB: Må renses kanskje 25 cm nede, enn videre gis utedekke adekvat for klima-/værforholdt. Innvendig øverst, antas behov for fagfolk, enn videre dugnad for vegg nedover. Ellers fungerer oppgangen Ok, med mulig unntak i noen siloer, alt gitt hvit farve.

**Forslag til vedtak:** Sak tas til orientering.

**Styrets innstilling:** Det jobbes kontinuerlig med vedlikehold fra styrets side. Hva som blir neste prosjekt har vi ikke noe konkret svar på akkurat nå. Men vi har fokus for tiden med å kartlegge vedlikeholdsbehovet for langsidene på blokkene i borettslaget.

## 5.9 Orienteringssak fra styret - Borettslagets økonomi

Ordinær generalforsamling 2022 vedtok at styret skal orientere om borettslagets økonomi, fellesgjeld, fellesgjeld, felleskostnader og fremtidig vedlikehold.

Borettslaget har i lengre tid hatt et etterslep på vedlikeholdet hvor borettslaget har et behov for å gjennomføre tiltak. Tidligere har det vært utført rehabilitering av Ankerveien 2, bytte av tak og rørfornyning i blokkene samt kontinuerlige håndtering av betongskader. Siste er rehabilitering av endeveggene på blokkene.

Borettslaget har utført mye vedlikehold på kort tid men det er fortsatt behov for vedlikehold av alle fasadene på blokkene. Styret jobber kontinuerlig med fagpersoner for å kartlegge og stadfeste veien videre for borettslagets vedlikehold. Herunder både for å gjøre strakstiltak, men også å finne permanente løsninger for de vedlikeholdsbehov som gjenstår.

Vedlikeholdsbehovet i Bodøsjøen Borettslag inneholder både de planlagte vedlikehold som er allerede kjent i borettslaget, blant annet betongskader og rehabilitering av fasader. Vedlikeholdsbehovet i borettslaget består av en lang liste over vedlikeholdstiltak som styret bør og må ta tak i. I tillegg oppstår det uforutsette situasjoner, skader, vedlikeholdsbehov som legges til listen over vedlikehold, eller som medfører at denne listen blir forskyvet.

I sommer 2023 er rehabiliteringen av endeveggene på blokkene ferdig. Styret vil videre jobbe med å se på vedlikeholdet av de andre fasadene (langsidene) på blokkene.

Styret er valgt av generalforsamlingen til å drifte og forvalte borettslaget iht. gjeldende lover og regler samt for å ivareta andelseiernes interesser. Styret balanserer hele tiden mellom å hensynta andelseierne samtidig som at det gjennomføres pålagt vedlikehold. Styret er av loven satt til å forvalte boligmassen og tilhørende eiendommer.

Det vises til generalforsamlingens sak 2 og gjennomgang av årsregnskapet for 2022 når det gjelder borettslagets økonomi.

Borettslagets fellesgjeld fordeler seg på fire lån og er pr. juni på 120,3 MNOK med låneopptak i 2018, 2020, 2021 og 2022. Alle lånene har som utgangspunkt en nedbetalingstid på totalt 30 år, avdrag fra første termin og rentevilkår flytende rente. Lånerenten er pr juni 2023 på 4,49 %. Borettslaget har i 2022 betalt avdrag/renter med kr. 5 405 315,-. Lånekostnadene har økt betraktelig den siste tiden, og siden samme tid i fjor er det over en fordobling av lånerenten pga. utviklingen i markedet.

Utviklingen i markedet, både hva gjelder lånerente og kostnadsutviklingen generelt er noe styret til enhver tid har med seg i vurderingen av fremtidig vedlikehold og tiltak i borettslaget.

Når Bodøsjøen Borettslag skal finansiere nye nødvendige vedlikeholdstiltak i fremtiden, anser vi i styret det som eneste mulighet for borettslaget å låne penger. Bodøsjøen Borettslag er et stort borettslag hvor vedlikehold fører til store kostnader. Dette er noe som ikke er realistisk at borettslaget skal spare opp i sin helhet over tid. Historisk har man heller ikke spart til fremtidig vedlikehold.

Styret er klare over at felleskostnadene har økt på kort tid, og at utviklingen av kostnadene i samfunnet har vært formidabel på kort tid. Vi har forståelse for at noen opplever tiden vi er i nå med høye utgifter som utfordrende. Styret vil fortsette å jobbe videre med vedlikeholdsbehovet i borettslaget. Men det gjøres til enhver tid vurderinger om ting kan utsettes til forhåpentligvis at kostnadsutviklingen stagnerer.

**Forslag til vedtak:** Sak tas til orientering.



## **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: \_\_\_\_\_

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		16 703 376	16 112 628	16 918 259	18 957 964
Leieinntekt garasjer		96 739	98 181	108 700	108 700
Leieinntekt lokaler		25 500	33 500	40 000	40 000
Strøm elbil		28 307	26 838	25 000	27 000
Andre strøm/-oljeinntekter		32 400	32 400	32 400	32 400
TV/Internett		1 653 780	1 540 260	1 665 700	1 752 700
Varmtvann		18 000	18 000	18 000	18 000
Andre driftsinntekter		14 711	27 373	0	0
<b>SUM INNETEKTER</b>		<b>18 572 813</b>	<b>17 889 180</b>	<b>18 808 059</b>	<b>20 936 764</b>
<b>KOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	1	32 785	28 045	30 810	34 760
Styrehonorar	2	415 000	354 999	390 000	440 000
Kontingent	3	76 610	77 970	75 250	76 610
Revisjonshonorar	4	30 750	28 350	29 700	32 600
Andre honorarer		1 391 115	1 112 673	800 000	1 000 000
Forretningsførerhonorar		447 945	430 302	448 000	461 400
Tilleggskontrakter via Nobl	5	184 438	159 197	168 700	149 200
Løpende kontrakter	6	2 712 531	2 470 871	2 509 700	2 536 150
Andre innleide tjenester		47 962	23 163	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	15 596 333	16 725 198	44 800 000	18 300 000
Forsikring		1 481 722	1 298 687	1 482 000	1 614 900
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.		3 702 928	3 202 256	3 376 500	3 922 800
Energi		239 685	300 819	275 000	240 000
Andre driftsutgifter	8	177 722	165 693	126 000	71 800
Avskrivning driftsmidler	10	66 460	53 650	13 756	31 740
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>26 603 985</b>	<b>26 431 873</b>	<b>54 525 416</b>	<b>28 911 960</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER</b>		<b>-8 031 171</b>	<b>-8 542 694</b>	<b>-35 717 357</b>	<b>-7 975 196</b>
<b>FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER</b>					
Renteinntekter		307 325	24 220	20 000	160 000
Rentekostnader		2 721 362	1 753 411	2 964 580	5 571 147
<b>SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER</b>		<b>-2 414 037</b>	<b>-1 729 190</b>	<b>-2 944 580</b>	<b>-5 411 147</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-10 445 208</b>	<b>-10 271 884</b>	<b>-38 661 937</b>	<b>-13 386 343</b>

	Note	31.12.22	31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	9	45 922 020	45 922 020
Rehabilitering	9	41 933 582	41 933 582
Garasjer	9	2 401 613	2 401 613
Andre anleggsmidler	9, 10	58 464	72 221
Andre driftsmidler	10	341 452	377 868
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>90 657 131</b>	<b>90 707 303</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Periodiserte kostnader		575 545	1 151
Forskuddsbetalt Forsikring		1 614 878	1 481 537
Forskuddsbetalt Kabel-TV		0	404 724
Forskuddsbetalt Kom.avg/Eiendomssk		64 051	0
Kundefordringer		178 434	193 009
Erstatningsmessige skader		6 390	6 390
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	11	30 509 895	17 262 163
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>32 949 193</b>	<b>19 348 974</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>123 606 325</b>	<b>110 056 277</b>

	Note	31.12.22	31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Annen egenkapital</b>			
Innskutt Andelskapital		21 500	21 500
Annen egenkapital		-11 337 732	-892 524
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>-11 316 232</b>	<b>-871 024</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Dnb	13	121 193 027	100 376 979
Borettsinnskudd	14	6 222 000	6 222 000
Garasje innskudd	14	2 301 258	2 301 258
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>129 716 285</b>	<b>108 900 237</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 559	6 289
Forskuddsbetalt andre fakturaer		7 857	8 019
Leverandørgjeld		5 101 909	1 957 785
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		51 768	45 103
Påløpne renter		25 168	9 191
Forskuttering fellesutgifter BBL Finans		12 010	675
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 206 271</b>	<b>2 027 063</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>134 922 556</b>	<b>110 927 300</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>123 606 325</b>	<b>110 056 277</b>
Pantestillelser	15	129 716 285	108 900 237

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Svein Hakvåg  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Cathrine Terese Persson  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Ingvild Bolsøy Vassbotn  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Knut S Brinchmann  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Helge Daniel Bergli  
Styremedlem

## Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>17 321 911</b>	<b>10 544 984</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-10 445 208	-10 271 884
Tilbakeføring avskrivninger	66 460	53 650
Kjøp / salg anleggsmidler	-16 288	-139 121
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	20 816 047	17 134 281
<b>B. Årets endringer disponible midler</b>	<b>10 421 011</b>	<b>6 776 927</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>27 742 922</b>	<b>17 321 911</b>
<b>Kontrolloppstilling disponible midler</b>		
Omløpsmidler	32 949 193	19 348 974
- Kortsiktig gjeld	-5 206 271	-2 027 063
<b>Disponible midler</b>	<b>27 742 922</b>	<b>17 321 911</b>

## 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 2022	Regnskap 2021
5400 Arbeidsgiveravgift	32 785	28 045
<b>Sum</b>	<b>32 785</b>	<b>28 045</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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

## Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5330 Styrehonorar	415 000	354 999
<b>Sum</b>	<b>415 000</b>	<b>354 999</b>

Utbetalt styrehonorar i 2022 kr. 415 000,-

### Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
7450 Kontingent boligbyggelaget	76 610	77 970
<b>Sum</b>	<b>76 610</b>	<b>77 970</b>

### Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6701 Honorar revisjon	30 750	28 350
<b>Sum</b>	<b>30 750</b>	<b>28 350</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

### Note 5 - Tilleggskontrakter via Nobl

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6711 Honorar administrative tjenester	184 438	159 197
<b>Sum</b>	<b>184 438</b>	<b>159 197</b>

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
6330 Vaktmestertjenester	69 100	15 843
6360 Renhold	0	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	882 590	831 402
6640 Periodisk vedlikehold	12 121	12 121
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	1 748 720	1 611 505
<b>Sum</b>	<b>2 712 531</b>	<b>2 470 871</b>

### Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6550 Driftsmateriale	233 894	371 345
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	15 318 333	15 788 869
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	44 105	564 984
<b>Sum</b>	<b>15 596 333</b>	<b>16 725 198</b>

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

### Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6553 Lisenskostnader	15 276	17 218
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	40 000	0
6800 Kontorrekvisita	1 080	1 089
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	5 505	31 215
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	7 303	3 100
6890 Annen kontorkostnad	17 652	45 691
6900 Elektronisk kommunikasjon	16 018	15 790
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	5 928	25 829
7550 Garantikostnad	47 310	15 770
7720 Generalforsamling	14 488	4 412
7740 Øredifferanser	-2	1
7770 Bank og kortgebyrer	141	0
7772 Andre gebyrer	7 024	0
8126 Gebyr	0	5 578
<b>Sum</b>	<b>177 722</b>	<b>165 693</b>



## Note 9 - Bygninger

Anskaffet år: 1974-1978

Kostpris 1974-1978	34 330 562
Ankerveien 2 m/tomt	11 537 405
Tilbakeført tilgode på kjøpesum Ankerveien 2	54 053
<b>Sum</b>	<b>45 922 020</b>
Garasjer 2010	2 301 258
Garasjeanlegg	100 355
<b>Sum</b>	<b>2 401 613</b>
Rehabilitering / påkostning	41 865 336
Oppsett boder 2012	68 246
<b>Sum</b>	<b>41 933 582</b>
Bokført verdi pr. 01.01	90 257 215
Årets rehabilitering/påkostning	0
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>90 257 215</b>

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.

Søppelanlegg og grillhus er i 2010 overført til andre driftsmidler.

## Note 10 - Andre driftsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Samsung TV	Søppelskur	Søppelanlegg under bakken	Lekestativ	Grillhus	Elbilanlegg
<b>Anskaffet i år:</b>	<b>2022</b>	<b>2017</b>	<b>2009</b>	<b>2007</b>	<b>2008/2010</b>	<b>2021</b>
Antatt levetid i år:	4	10	20	7	10	10
Akkumulert kostpris 01.01.:	16 288	137 563	688 322	213 551	65 688	139 120
		0	0	0	0	0
= Akkumulert kostpris 31.12.:	16 288	137 563	688 322	213 551	65 688	139 120
= Samlede avskrivninger 01.01. :	0	65 343	446 097	213 551	65 688	3 477
+ Årets avskrivninger	2 375	13 756	36 416	0	0	13 912
- Akkumulert avskrivning v/avgang:	0	0	0	0	0	0
- Akk. nedskrivning, (Tilskudd)	0	0	0	0	0	0
= Samlede avskrivninger 31.12.:	2 375	79 099	482 513	213 551	65 688	17 389
<b>Bokført 31.12. :</b>	<b>13 913</b>	<b>58 464</b>	<b>205 809</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>121 731</b>

## Note 11 - Bankinnskudd

	31.12.22	31.12.21
1920 BANKINNSKUDD	30 436 083	17 195 224
1931 1506.32.52317	933	86
1932 1503.39.05693	29 802	29 452
1950 BANKINNSKUDD FOR SKATTETREKK	43 076	37 400
<b>Sum</b>	<b>30 509 895</b>	<b>17 262 163</b>

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

## Note 12 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt andelskapital	21 500	21 500
Opptjent egenkapital (+)/ Udekket tap (-) pr. 01.01	-892 524	9 379 361
Årets resultat	-10 445 208	-10 271 884
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>-11 316 232</b>	<b>-871 024</b>

### Negativ egenkapital

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

## Note 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.

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Finans, DNB Bank ASA</b>	<b>DNB Finans, DNB Bank ASA</b>	<b>DNB Finans, DNB Bank ASA</b>	<b>DNB Finans, DNB Bank ASA</b>
	Bank ASA	Bank ASA	Bank ASA	Bank ASA
Formål:	Vedlikehold	Bygning	Bygning	Rehabilitering
<b>Lånenummer:</b>	<b>16363039042</b>	<b>12139941894</b>	<b>12136288448</b>	<b>16365854657</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2020	2018	2022
Rentesats:	3.79 %	3.79 %	3.79 %	3.79 %
Betingelser:	1 M Nibor + 1,1 %	1M Nibor + margin 1,1 %	1 mnd.Nibor + margin 1,10%	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.08.2050	30.04.2050	30.04.2048	31.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	20 000 000	31 116 390	56 350 000	23 500 000
Lånesaldo 01.01:	19 466 698	29 822 114	51 088 168	0
Avdrag i perioden:	454 735	708 386	1 345 637	175 194
Opptak i perioden:	0	0	0	23 500 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>19 011 963</b>	<b>29 113 727</b>	<b>49 742 531</b>	<b>23 324 806</b>
Saldo 5 år frem i tid:	16 936 262	25 870 867	43 476 380	21 103 431

## Pantegjeld

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	160	611 320	97 811 200
	28	599 989	16 799 692
	6	344 496	2 066 976
	1	283 272	283 272
	1	277 607	277 607
	2	260 611	521 222
	1	254 945	254 945
	3	253 118	759 354
	3	241 604	724 812
	1	237 949	237 949
	2	226 618	453 236
	1	209 622	209 622
	1	192 625	192 625
	1	124 640	124 640
	4	118 974	475 896

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 107 386 940- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

## Note 14 - Borettsinnskudd

	<b>2022</b>
2280 BORETT SINNSKUDD	6 222 000
2281 BORETT SINNSKUDD GARASJER	2 301 258
<b>Sum</b>	<b>8 523 258</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Kr. 6 222 000,- av innskuddene er sikret med pant i eiendommen. Borettsinnskudd garasjer er ikke pantesikret da de er eid av de andelseiere som har betalt garasjene selv, som står på borettslagets tomt.

## Note 15 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 129 716 285,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 90 257 215,-.

## Resultat og balanse med noter for Bodøsjøen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Bodøsjøen Borettslag**

Styreleder	Svein Hakvåg (sign.)	23.05.2023
Styremedlem	Ingvild Bolsøy Vassbotn (sign.)	16.05.2023
Styremedlem	Cathrine Terese Persson (sign.)	16.05.2023
Styremedlem	Helge Daniel Bergli (sign.)	16.05.2023
Styremedlem	Knut S Brinchmann (sign.)	15.05.2023



Til generalforsamlingen i Bodøsjøen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Bodøsjøen 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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Offices in:

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bodø, 24. mai 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

2023-05-24 10:23:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LC5L1-8E22A-TEK8N-5QMNJ-LC5L3-N36HW

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>



Bodøsjøen borettslag  
Valgkomiteens innstilling

Generalforsamling 7.juni 2023

Valgkomiteen har våren 2023 jobbet grundig med årets innstilling. Vi har hatt flere møter med alle i styret, også de som ikke er på valg. Vi har også hatt møter med flere av de som stiller som vara.

Valgkomiteen føler at borettslaget er på riktig vei. Vi mener at dagens situasjon med rehabiliteringsprosessen ute, så er kontinuitet spesielt viktig. Det er dessuten et gjensidig sterkt ønske fra styremedlemmene som at alle tar gjenvalg. For flere er dette avgjørende for videre styrearbeid.

I prosessen har det kommet opp et annet aktuelt navn til lederposisjonen, men valgkomiteen mener at tiden ikke er inne for det akkurat nå.

Styreleder: Svein Hakvåg tar gjenvalg, 2 år.

Styremedlem (nestleder): Ingvild Bolsøy Vassbotn tar gjenvalg, 2 år.

Styremedlem: Cathrine Persson tar gjenvalg, 2 år.

*Styremedlem: Helge Bergli, valgt i 2022, 2 år (ikke på valg)*

*Styremedlem: Knut Støre Brinchmann, valgt i 2022, 2 år (ikke på valg)*

Varamedlem: Sigrid Næss Ebbesen, tar gjenvalg, 1 år

Varamedlem: Peder Bjørneset, tar gjenvalg, 1 år

Varamedlem: Håvard Svenning, 1 år

Varamedlem: Elly Wolden, 1 år

~~Varamedlem: Arne Kristian Nordhei, går ut (kan ikke sitte både som vara og i valgkomite)~~

~~Varamedlem: Trine Bruun Olsen, går ut (flytter)~~

Valgkomite: (forslås av styret)

Arne Kristian Nordhei

~~Mariell Røndal (stiller ikke videre)~~

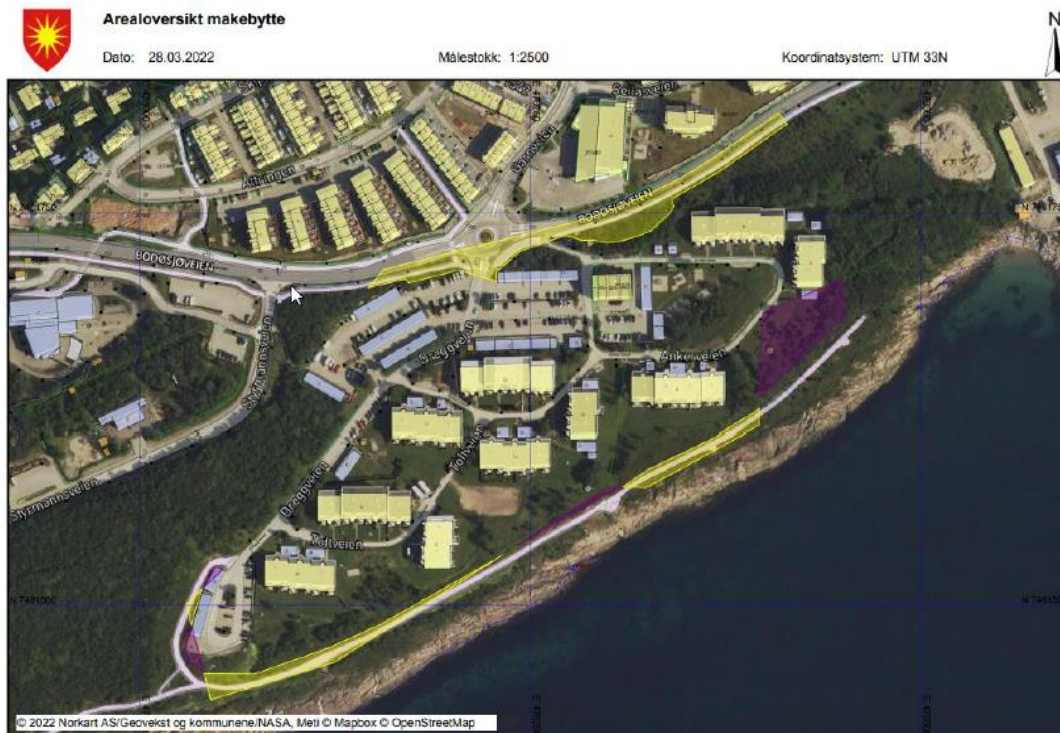
Joakim Bjørndahl

SAK FRA STYRET – MAKEBYTTE BORETTSLAGETS EIENDOM

**Vedlegg 1:**

Gul markering av kart, er tomt som overtas av Bodø Kommune

Lilla markering av kart, er tomt som brl får tilbake av Bodø Kommune



## Vedlegg 2. Avtale om makebytte



Date 23.03.2022      Leperr. 24852/2022      Akkirsaksnr. 2018/2661      Arkiv 611

Grunn og eiendomsutvikling

### **Avtale om makebytte, areal areal.**

Mellom Bodø kommune (org.nr; 972 418 013) og Bodøsjøen Borettslag (org.nr; 851 916 822) inngås følgende avtale:

1. Bodø kommune og Bodøsjøen Borettslag skal makebytte areal.
  - a. Følgende eiendommer tilhørende Bodø kommune inngår i bytte: Del av gnr. 39 bnr. 274, del av gnr.39 bnr. 139, del av gnr. 39 bnr. 219, del av gnr. 37 bnr. 160
  - b. Følgende eiendommer tilhørende Bodøsjøen Borettslag inngår i bytte: Del av gnr. 39 bnr. 214, del av gnr. 37 bnr. 235.
  - c. Kartskisse datert 28.03.2022 viser omtrentlig areal som skal makebyttes. Nøyaktig areal avklares med oppmålingsforretning.
2. Bodø kommune og Bodøsjøen Borettslag er enig i at verdien av arealene som makebyttes er like stor.
  - a. Areal som påvirker utnyttelse av Bodøsjøen Borettslags eiendom, dvs. areal avsatt til boligformål, byttes 1:1.
  - b. Det som tidligere er referert til som «gammel veigrunn» kompenseres ikke.
  - c. Areal som er avsatt til annet formål enn boligformål kompenseres med 79,4m<sup>2</sup> areal avsatt til boligformål.
3. Bodø kommune bærer omkostningene forbundet med fradeling, dispensasjoner, oppmåling, tinglysing og dokumentavgift mv.
4. Makebytte gjennomføres som arealoverføring.
5. Bodø kommune har ansvar for oppsetting av gjerde i ny grense der det må flyttes. Bodøsjøen Borettslag har ansvar for fremtidig vedlikehold av gjerdet.
6. Bodø kommune har rett til å ha liggende eksisterende vann- og avløpsledninger over eiendommen, rett til å legge nye ledninger, samt rett til nødvendig vedlikehold av nevnte ledninger. Denne rett gis uten vederlag, men mot erstatning ved eventuell skade på hus, gjerde eller beplantning. I et belte på 4 meter til hver side av vann- og avløpsanleggets senterlinje kan det ikke utenledningseiers tillatelse etableres byggverk.

*Denne avtalen er underskrevet i to eksemplarer - ett til hver av partene.*

Bodø, den \_\_\_\_\_

Bodø, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
For Bodø kommune  
org.nr; 972 418 013

\_\_\_\_\_  
For Bodøsjøen Borettslag  
org.nr; 851 916 822

### Vedlegg 3. Avtale om makebytte fra 2007, som er signert av tidligere styret



BODØ KOMMUNE

Dato 17.04.2007 Løp.nr. 20564/07 Arkivsaknr. 05/1126 Arkiv L39

## AVTALE OM MAKESKIFTE

**Part:** Navn: Bodøsjøen borettslag

Adresse: Postboks 214, 8001 Bodø Postboks 50, 8088 Bodø

Telefon dagtid: 48025650

Fnr/Org.nr (11/9 siffer): 851 916 822

**Part:** Bodø kommune v/Eiendomskontoret, Postboks 543, 8001 BODØ

(Org.nr 972 418 013)

### 1. Overdragelsen gjelder:

Bodøsjøen borettslag overdrar del av eiendommen gnr 37 bnr 235 ca 3319 m<sup>2</sup> derav regulert veigrunn 896,45 m<sup>2</sup> og 39/214 1017,51m<sup>2</sup> alt regulert veigrunn til Bodø kommune jfr. vedlagt kart datert 17.04.2007. Arealet digitalt beregnet til 4337,04 m<sup>2</sup>.

Bodø kommune overdrar del av eiendom 37/160 ca 104,24 m<sup>2</sup> og 37/222 ca 47,7 m<sup>2</sup> samt 39/274 ca 2713,06 m<sup>2</sup>, totalt ca 2865 m<sup>2</sup>.

Formålet med makeskifte er: rundkjøring Bodøsjøveien, overdragelse eksisterende gang/sykkelvei, ny adkomstvei til pumpestasjon, vederlag for leggetillatelse ledninger og opprydding i eiendomsgrensene. Det er inngått egen avtale om ledningsrettigheter.

### 2. Vederlag

Det er enighet om vederlagsfri overdragelse av de respektive areal. Av hensyn til beregning av dokumentavgift ved tinglysing av skjøter settes verdien lik indeksregulert SSB's prisindeks førstegangsomsetning opprinnelig kjøpesum kr 10,- 39/214 til kr 51,20. Verdi regulert trafikkareal settes til kr 0,-.

Vederlaget skal dekke verdien av grunn m/ vegetasjon m.v. og påregnelige skader og ulemper som avståelsen og kjøpers planlagte tiltak medfører.

### 3. Skjøte

Begge parter forplikter seg til å utstede heftefritt skjøte til den andre parten så snart arealet er utskilt med eget bruksnummer. Bodøsjøen borettslag sørger for sletting av heftelser, Bodø kommune kan være behjelpelig. Skjøte settes opp av Bodø kommune og sendes/leveres Bodøsjøen borettslag for underskrift. Dette gjelder ikke ved hjemmelsoverføring for veggrunn etter tinglysingslovens § 38 b.

### 4. Oppgjør og rente

- Renter regnes ikke. For alle utbetalinger tas det forbehold om samtykke fra eventuelle pantavere, jfr pantelovens § 1-11.

b) Etter krav fra panthaver kan nødvendig del av vederlaget utbetales til ham.

#### 5. Tiltredelse

Partene kan ta arealet i bruk når denne kontrakten er underskrevet av begge parter.

#### 6. Heftelser m.v.

Eierne forsikrer at det ikke foreligger andre heftelser enn de som er tinglyst på eiendommen, og at det ikke foreligger offentlige pålegg som ikke er utført eller betalt.

#### 7. Fullmakt til å søke om deling m.v.

Bodø kommune har fullmakt til å søke om deling og kreve kart-/ delingsforretning.

#### 8. Omkostninger

Bodø kommune bærer omkostningene ved overdragelsen (oppmåling, tinglysing m.v.).

#### 9. Tinglysing av kontrakten

Denne kontrakten kan tinglyses som heftelse på 37/235 og 39/214 i Bodø kommune.

#### 10. Forbehold om godkjenning

Avtale om makeskifte må forelegges generalforsamlingen våren 2007.

#### 11. Spesielle kontraktsvilkår:

Bodø kommune har ansvar for oppsetting av gjerde i ny grense der det må flyttes. Bodøsjøen borettslag har ansvar for fremtidig vedlikehold av gjerdet. Evt merareal fra Bodøsjøen borettslag etter oppmåling godtgjøres ved justering av grense mot sydøst for Ankerveien 11.

Bodøsjøen borettslag gis rett til vederlagsfri bruk av ca 6 plasser vest for nordstre parkeringsplass inntil videre, gjensidig oppsigelse 6 mnd. Opparbeidelse skjer på eget ansvar og kostnad, arealet kan ikke bebygges, og skal ikke være til hinder for sti mot skole/barnehage.

Denne kontrakten er underskrevet i to eksemplarer - ett til hver av partene.

Bodø, den

Bodø den 14/8-07

Grette Rønning

Bodø kommune

Skyrre Leides  
Bodøsjøen borettslag

Bjørn T. Edvardsen  
Nestleder  
BJØRN T. EDVARDSEN



Bilde nr 2



**Avtale mellom**

Bodøsjøen Borettslag  
org.nr.: 851 916 822

og

Bodø kommune  
org.nr.: 972 418 013

---

**Avtalen gjelder**

Bodøsjøen Borettslag gir Bodø kommune rett til å etablere snuhammer på gnr. 37 bnr. 235. Snuhammeren skal bygges ifm. at det skal etableres pumpestasjon for avløp på kommunens eiendom gnr. 37 bnr. 139.

Bodø kommune har ansvar for reetablering av gjerde rundt snuhammer. Bodøsjøen borettslag har ansvar for fremtidig vedlikehold av gjerdet.

Arealet har en størrelse på ca. 80m<sup>2</sup>. Beliggenhet og arealets størrelse går frem av vedlagt tegning L20-L23\_utsnitt\_C1, datert 28.01.2022.

Bodø kommune sørger for fradeling og oppmåling av arealene. Fradeling og oppmåling gjennomføres når snuhammer er ferdig bygget og gjerde rundt snuhammer er reetablert.

**Vederlag**

Arealet er avsatt til boligformål og kompenseres med like stort areal avsatt til boligformål fra kommunens eiendom gnr. 39 bnr. 274.

Nøyaktig størrelse på areal som skal erstattes avklares ved oppmålingsforretning.

**Omkostninger**

Bodø kommune bærer omkostningene forbundet med etablering av snuhammer, reetablering av gjerde, fradeling, oppmåling, dokumentavgift, tinglysing mv.

Begge parter av denne avtalen sørger for heftelsesfri overdragelse av arealer.



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bodøsjøen Borettslag onsdag 07.06.2023 kl. 18:00 - Felleslokalet i Ankerveien 2.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Møtet ble åpnet av: Styreleder Svein Hakvåk  
Følgende ble valgt som møteleder: Simen Benonisen

### 1.2 Valg av sekretær/referent

**Vedtak:**

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Cathrine Persson

### 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

**Vedtak:**

Følgende to eiere ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Marte Gullhav og Mariell Rendal.

Det ble valgt to stk. til å være tellekorps: Marte Gullhav og Mariell Rendal.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Innkallingen ble: enstemmig vedtatt Godkjent  
Saksliste ble: enstemmig vedtatt Godkjent

### **1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter**

76 stemmer, derav 9 fullmakter.

delegat nr 20 forlater før møtestart.

nr 81 ankommer ved møtestart 18:05

#### **67 tilstede**

#### **9 fullmakter**

#### **76 stemmer**

nr 81 forlater møtet kl.20:09

Etter kl.20:09 er det 75 stemmer.

kl.20:14 forlater 11 delegater (nr: 53, 57, 25, 27, 72, 64, 59, 42, 4, 9)

Etter kl.20:14 er det 64 stemmer.

kl.20:21 forlater 18 og 19

kl.20:23 forlater delegat nr 22

#### **Vedtak:**

Stemmeberettigede tilstede: 67

Fullmakter: 9

Totalt antall stemmeberettigede: 76 stemmer

Tilstede fra Nobl: Simen E. Benonisen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

## **2. 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.

nr 56 har en kommentar angående renter, vedkommende mener den er høy i forhold til verdien på leiligheten.

57 har spørsmål angående TV og internett. Hvor ligger det i regnskapet. Hva er leverdørgjeld.

78 kommenterer angående at regnskapet er godt.

Enstemmig godkjent

### **3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR**

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

#### **Vedtak:**

Styret fremsatte forslag til styrehonorar på kr. 440.000,-

Avstemming: enstemmig vedtatt

Vedtak kr.: 440.000 kr

Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2023/2024

78 har spørsmål om oversikten av møter og aktiviteter. Mener styrehonoraret skal forbli som det er.

56 spør om det er protokoll fra styremøter

79 har kommentarer angående hvor mye styret arbeider mellom møtene.

### **4. VALG AV TILLITSVALGTE - Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen**

#### **4.1 Valg av styreleder**

Arne Kristian som leder av valgkomiteen forteller om valgkomiteens arbeid.

Benkeforslag: nr.25 foreslår Knut Brinchmann som styreleder.

kommentarer fra delegat nr:

78 angående varamedlem til styret i valgkomitee,

52 kommenterer at det er veldig få som ønsker å sitte i styret, eller som vara eller i valgkomiteen,

25 sier at det er viktig å skille mellom følelser og saklighet,

57 spør angående hvordan valgkomiteen har arbeidet med innkommende ønsker til å delta i styret.

63 spør om habiliteten til valgkomiteens leder siden vedkommende har samme arbeidssted som styreleder.

25 ønsker mer kommunikasjon, blant annet angående Bodø kommunes greving og sprening. Etterlyser beboermøter

56 føler at styret gjør en god jobb, og føler seg endelig trygg med sittende styret.

78 etterlyser mer informasjon

66 Er nyinnfløttet og har full tillit til styret. Vedkommende er blitt hørt på alle sine saker til styret.

40 minner om at vi fikk invitasjon til beboermøter angående endeveggene

79 ønsker at sittende styreleder og benkeforslag Knut Brinchmann skal legge frem sin sak angående hvorfor de ønsker å være styreleder.

Svein Hakvåg legger frem sine punkter til argument for seg som styreleder. Hakvåg forteller at de resterende tre sittende styrelederne trekker seg med umiddelbar virkning om Hakvåg ikke blir valgt til styreleder.

Knut Støre Brinchmann legger frem sine punkter til argument for seg som styreleder.

56 tar Forretningsorden. Vedkommende mener dette var skittentøyvask og hører ikke hjemme i en Generalforsamling

78 kommenterer tidligere sittende styrer.

40 Kommenterer at personlige meninger om hverandre hører ikke hjemme på en generalforsamling. Er godt fornøyd med sittende styret.

**Etter valget av styreleder blir det meldt inn misstillitsforslag på styremedlem Knut Brinchmann fra de resterende fire medlemmene i sittende styret. Det blir lest opp begrunnelse.**

nr 14 kommenterer misstillitsforslaget og forsvarer seg selv

78 kommenterer at han har tillit til Knut. Men et styret må samarbeide godt.

**Vedtak:**

**Avstemming styrelederrolle på valg**

53 stemmer for Svein

14 stemmer for Knut

Vedtak: Sittende styreleder Svein Hakvåg fortsetter som styreleder i 2 år

**Avstemming angående mistillitsforslag**

Avstemming for at Knut skal forlate styret 35 stemmer

Avstemming for at Knut skal bli i styret: 27 stemmer

Vedtak: Knut Brinchmann forlater styret.

76 stemmer totalt under avstemming

#### **4.2 Valg av styremedlemmer**

Ingvild er innstilt av valgkomiteen for to år

Cathrine er innstilt av valgkomiteen for to år

Styret etterlyser et benkeforslag for Knut

Benkeforslag Ulf Nilsen og Bente Aronsen. Bente trekker seg. Ulf sier ja til benkeforslaget.

Ulf Nilsen kommer inn for Knut Brinchmann for et år

kommentar 79 ønsker å takke Knut for et godt arbeid i styret

**Vedtak:**

Styremedlem: Cathrine Persson, Ingvild Vassbotn og Ulf Nilsen

Avstemming: akklamasjon

Vedtak: Cathrine Persson, Ingvild Vassbotn gjenvalgt i styre for to år. Ulf Nilsen velges inn som styremedlem for et år

76 stemmer totalt under avstemming

### **4.3 Valg av varamedlemmer**

Valgkomiteen innstillinger

76 stemmer totalt under avstemming

#### **Vedtak:**

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Alle ble valgt for et år.

#### **Etter valget skal styret bestå av:**

Styreleder: Svein Hakvåg valgt i 2023 for 2 år

Styremedlem: Helge Bergli valgt i 2022 for 2 år.

Styremedlem: Ulf Nilsen valgt i 2023 for 1 år.

Styremedlem: Cathrine Persson valgt i 2023 for 2 år

Styremedlem: Ingvild B. Vassbotn valgt i 2023 for 2 år

Varamedlem: Sigrid N. Ebbesen valgt i 2023 for 1 år

Varamedlem: Peder Bjørneset valgt i 2023 for 1 år

Varamedlem: Håvard Svenning valgt i 2023 for 1 år

Varamedlem: Elly Wolden valgt i 2023 for 1 år

### **4.4 Valg av valgkomite**

Styrets innstillinger

76 stemmer totalt under avstemming

#### **Vedtak:**

Følgende ble valgt til valgkomite for perioden 2023-2024:

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Alle ble valgt for et år.

Valgkomiteen:

Arne Kristian Nordhei

Joakim Bjørndal

Marte Gullhav

## **5. INNKOMNE SAKER**

### **5.1 Sak fra andelseier - Bytte av vindusglass**

I vår stue er det er varmeovn under stuevinduer og i tillegg til dette har he satt en varmeovn i vegg mot kjøkken. (Jeg må jo fortelle at da vi kjøpte leiligheten gjorde jeg åpningen mellom stue og kjøkken ca 4,5 m<sup>2</sup>) Termostaten på ovnen under vinduene er satt på 25 oC uten at temperaturen er blitt over 18-19 oC. Å gå påkledd som en «eskimo» er jo ikke slik det skal være. I vindus vegg er det ca 5,5 m<sup>2</sup> vanlig 2-lag vanlig isolerglass . Vindus og dørkarmer ser ut for å være solide uten skader av noen slag. Mitt forslag er å få skiftet glasset til 2 lag energi glass som vil redusere varmetapet med 50-60%

Eliminerer kulderas

Holder ute solvarmen .

Varmen som er i rommet «Flykter» ikke ut på samme måte som ved vanlige 2-Lags glass

Jeg har undersøkt kostnader og dette ligger på ca kr.15.000,- inkl mva. (4 stk vindusglass ca 905x905 mm og 2 dørglass ca 590x1605 mm)

Vedtaket krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

#### **Forslag til vedtak:**

Styret innhenter tilbud på utskifting av glass i de leiligheter som fortsatt har vanlige 2-lag isolerglass til 2-lag energiglass av beste kvalitet og tar dette som en sak .

#### **Styrets innstilling:**

Hvis man går ut ifra pris fra beboer så vil det koste borettslaget ca. kr. 3 000 000,- å få byttet vindusglassene.

Selv om en del dørblad, dør- og vinduskarmer er i god stand så vil jo spørsmålet være om borettslaget ønsker å bruke så mye penger på å skifte bare vindusglass da det ved en evt. rehabilitering av fasader vil vinduer og dører bli byttet ut.

Styrets innstilling er at dette ikke blir ett eget prosjekt nå.

deligat nr 56 kommenterer at det allerede er energiglass.

#### **Dermed går saken ut og stemmes ikke over.**

#### **Vedtaket:**

Saken går ut og stemmes ikke over.

### **5.2 Sak fra andelseier - Høye trær i borettslaget**

Vi reklamerer på vår nettside om vår fantastiske utsikt til havet og fjellene. Samtidig så lar vi trær vokse seg så store at utsikten vår blir redusert av det. Er klar over at trær skaper mange diskusjoner, så kanskje på tide at det blir en general forsamling sak, så kan vi stemme over det.

Vedtaket krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

#### **Forslag til vedtak:**

Borettslaget skal ikke ha så høye trær at det sperrer for utsikten til beboere som har utsikt fra sin leilighet.

#### **Styrets innstilling:**

Styret er positiv til dette forslaget.

kommentarer:

nr 25 etterspør plan for planting og grøntområdet. Vedkommende er med i et "hagelag" og har noen kommentarer angående trær og beskyttelse av bygg og beboelse, vind m.m. at vi ikke følger styrets innstillinger i denne saken.

nr 29. ønsker å sage noen trær ned.

nr 26. Foreslår at styret skal ha en aroderingsplan og ønsker at vi ikke følger styrets innstillinger i denne saken.

nr 12 Fra Ankerveien 19 er det liten utsikt

nr 15. En helhetlig plan som er foreslått fra nr 26.

nr 66. Plages ikke med dårlig utsikt men forstår de som ønsker å kutte trær.

nr 25 ankerveien 23 nevner et enkelt eksempel på hvor mye et enkelt tre kan skjerme for vær og vind.

nr 9 ønsker å få tilbake utsikt og ønsker å kutte trær.

nr 78 ønsker at vi tar hensyn til de som ønsker utsikt.

nr 55 mener vi bør ta bort de døde trærne

nr 26 mener vi må ha en plan, at det en gang i tiden var en plan for beplantning og den ligger dødt.

styret kommenterer at det foreligger en beplantningsplan i samarbeid med et eksternt firma.

nr 48 forstyrrer avstemning og spør om kommunikasjonen mellom Borettslaget og Bodø kommune

79 foreslår at hvis vi stemmer ned forslaget, og sendes herved tilbake til styret.

**Vedtak:**

Avstemming: 53 stemmer for at dette stemmer ned.

14 mot at det stemmes ned

vedtak: saken er nedstemt. og sendes herved tilbake til styret.

### **5.3 Sak fra andelseier - Opparbeide plen**

Er det mulig og opparbeide mer gressplen foran de blokkene det i dag bare er ugress og villniss, ned mot kyststien. Det er og en del døde trær som vår gartner kan se om det kan gjøres noe med.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr brl § 7-11.

#### **Forslag til vedtak:**

Det er vel noe våre gartnere kan se om lar seg gjøre til en fornuftig pris.

#### **Styrets innstilling:**

Styret stiller seg positive til forslaget

Benkeforslag at styret skal arbeide med en aroderingsplan.

#### **Vedtak:**

Avstemming: Enstemmig godkjent

Vedtak: Forslag til vedtak ble vedtatt og styret skal fortsette arbeidet med aroderingsplan

### **5.4 Sak fra andelseier - Belysning og rekkverk ved A21-A4**

Foreslår at det etableres belysning og rekkverk på gangsti opp til parkeringsplass. Dette gjelder gangsti mellom Ankerveien 21 og Ankerveien 4.

Begrunnelse:

Stien er bratt og dårlig opplyst. Etter at det ble asfaltert ble det utrolig glatt. Mange skli og ramler. Dette er et godt HMS tiltak. Denne stien har stor ferdsel

#### **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen fatter vedtak om utbedring pga HMS og mørklagt område.

#### **Styrets innstilling:**

Styret er positiv til dette forslaget

75 stemmer totalt under avstemming (en delegat er forlatt)

#### **Vedtak:**

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Forslag til vedtak er vedtatt



## **5.5 Sak fra styret - Makebytte borettslagets eiendom - Se vedlegg til saken**

Angående makebytte, som har vært jobbet med siden 2005.

Bodø kommune og Bodøsjøen Borettslag har vært i dialog om makebytte siden 2005. Dialogen har gått ut på at Bodø Kommune har ervervet tomt i forbindelse med etablering av gangsti, busslomme og rundkjøring. Dette er hovedsakelig tomt som Bodøsjøen Borettslag skulle få tilbake, med unntak av veiarealer på 1672 m<sup>2</sup> som ikke skulle erstattes. Dette er avtaler som tidligere styret i Bodøsjøen Borettslag og Bodø Kommune har jobbet med, og som nyere styret har videre forhandlet men som ikke har blitt signert av begge parter. Underveis ble det også oppdaget at noen av garasjer og bygning til Bodøsjøen borettslag, ikke sto på borettslaget tomt, men var på tomt eid av Bodø Kommune. I prosessen med å løse saken om makebytte med kommunen har det dukket opp en signert avtale fra 2007 mellom kommunen og tidligere styret i borettslaget, se vedlagt avtale. Denne avtalen medfører at borettslaget må føye seg og akseptere saken. Avtalen som er utarbeidet i dag mellom Bodø Kommune og Bodøsjøen Borettslag, gir borettslaget tilbake tomt som gjør at alle bygninger til Bodøsjøen Borettslag blir stående på egne tomt.

Kostnader knyttet til oppmåling, tinglysingsgebyr, mv. dekkes av Bodø kommune.

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

### **Forslag til vedtak:**

Bodøsjøen borettslag godtar avtalen til Bodø Kommune 2018/2661, som ligger som vedlegg.

### **Styrets innstilling:**

Styret ser positivt på tiltaket, og stiller seg bak forslaget.

kommentarer

Nr. 26 kommenterer hva makebyttes grunnlag for en tid tilbake siden var. Og historikken. Ulf lurer på hva saken gjelder og mener denne saken er ferdig for lenge siden.

Svein svarer på spørsmålet.

nr 26 ønsker å utsette saken angående makebytte for å gå igjennom alle punkter.

### **Vedtak:**

Avstemming: enstemmig.

Vedtak : saken utsettes

## **5.6 Sak fra styret - Makebytte kyststien - snuhammer - Se vedlegg til saken**

Bodø Kommune skal bygge kyststi, og etablere pumpestasjon på egen tomt. Kyststien vil nok være et løft for borettslaget, og pumpehuset som etableres, blir etablert under bakken med et betong amfi på toppen.

For å følge byggetekniske krav, så må Bodø Kommune etablere snuplass for biler. Bodø Kommune ville i utgangspunktet ha snuplassen forbi pumpehuset. Etter at styret hadde befart området, så mente styret at snuplassen kunne etableres før pumpehuset. Bakgrunnen til dette var at forslaget til Bodø Kommune på plassering av snuplassen var svært synlig for beboerne i borettslaget. Forslaget til styret på plassering av snuplass er mer integrert i terrenget og vil ikke være så synlig for beboerne i borettslaget.

For å gjennomføre tiltaket må Bodø Kommune erverve tomt hos Bodøsjøen borettslag. Tomten Bodø Kommune ønsker er 11 meter inn mot borettslaget og 7 meter i bredde, se vedlegg bilde 1. Bodø Kommune står for kostnader med å etablere nytt gjerde, og de bærer saksomkostningene for tiltaket. Kommunen gir tilbake like mye tomt som de tar. Området som de gir tilbake på, er ved garasjelegget som vist i vedlegg bilde 2.

### **Se vedlegg til saken.**

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

### **Forslag til vedtak:**

Bodøsjøen borettslag godtar avtalen til Bodø Kommune 2023/1705, som ligger som vedlegg.

### **Styrets innstilling:**

Styret ser positivt på tiltaket, og stiller seg bak forslaget.

nr 76 spør om hvorfor vi tar opp dette på Generalforsamlingen når arbeidet allerede er påbegynt.

nr 26 foreslår at vi utsetter denne saken og at styret skal i en ny dialog med kommunen.

### **Vedtaket:**

Avstemming: Saken ble utsatt mot 15 stemmer

Vedtaket: Saken utsettes

### **5.7 Sak fra styret - Oppgradering av lekeplass i borettslaget**

Borettslaget har fått tilbud på utbedring av lekeplasser i borettslaget. Bakgrunn for tilbud er årlig lekeplasskontroll og tilstandsrapport som har påpekt vedlikeholdsbehovet for lekeplassene. Tilbudet borettslaget har fått gjelder oppgradering av lekeplasser med nye apparater og tilhørende matter, til en kostnad på ca. kr. 760.000,-.

Dersom man ikke oppgraderer lekeplassene vil det fortsatt være nødvendig med vedlikehold som ex. skifte eller vende sand, og ellers andre vedlikeholdstiltak som fremkommer fra lekeplasskontrollen og tilstandsrapport.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr brl § 7-11.

#### **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar å oppgradere borettslagets lekeplasser med nye apparater og tilhørende matter iht. tilbud fra leverandør. Tiltaket finansieres med oppsparte midler.

nr 26 etterspør flere lekeplasser

78 etterlyser benker for enklere hverdag for de eldre og funksjonshemmede.

#### **Vedtak:**

Avstemming: enstemmig vedtatt

Vedtak: Forslag til vedtak vedtas

### **5.8 Orienteringssak fra andelseier - Rehabilitering av blokkene siloer**

Oppgangsciloer bør kanskje være det neste rehabiliteringsprosjektet? NB: Må renses kanskje 25 cm nede, enn videre gis utedekke adekvat for klima-/værforholdt. Innvendig øverst, antas behov for fagfolk, enn videre dugnad for vegg nedover. Ellers fungerer oppgangen Ok, med mulig unntak i noen ciloer, alt gitt hvit farve.

#### **Forslag til vedtak:**

Sak tas til orientering.

#### **Styrets innstilling:**

Det jobbes kontinuerlig med vedlikehold fra styrets side. Hva som blir neste prosjekt har vi ikke noe konkret svar på akkurat nå. Men vi har fokus for tiden med å kartlegge vedlikeholdsbehovet for langsiden på blokkene i borettslaget.

kommentarer

nr 78 ønsker å vedlikehold trapperom "silo" som de er i design, men å oppgradere og behandle de slik at de blir tett.

66 mener vi må ta hele sideveggene i sammenheng og ikke bare oppgradere "siloene"

#### **Vedtak:**

Sak tas til orientering.

## 5.9 Orienteringssak fra styret - Borettslagets økonomi

Ordinær generalforsamling 2022 vedtok at styret skal orientere om borettslagets økonomi, fellesgjeld, fellesgjeld, felleskostnader og fremtidig vedlikehold.

Borettslaget har i lengre tid hatt et etterslep på vedlikeholdet hvor borettslaget har et behov for å gjennomføre tiltak. Tidligere har det vært utført rehabilitering av Ankerveien 2, bytte av tak og rørfornyning i blokkene samt kontinuerlige håndtering av betongskader. Siste er rehabilitering av endeveggene på blokkene.

Borettslaget har utført mye vedlikehold på kort tid men det er fortsatt behov for vedlikehold av alle fasadene på blokkene. Styret jobber kontinuerlig med fagpersoner for å kartlegge og stadfeste veien videre for borettslagets vedlikehold. Herunder både for å gjøre strakstiltak, men også å finne permanente løsninger for de vedlikeholdsbehov som gjenstår.

Vedlikeholdsbehovet i Bodøsjøen Borettslag inneholder både de planlagte vedlikehold som er allerede kjent i borettslaget, blant annet betongskader og rehabilitering av fasader. Vedlikeholdsbehovet i borettslaget består av en lang liste over vedlikeholdstiltak som styret bør og må ta tak i. I tillegg oppstår det uforutsette situasjoner, skader, vedlikeholdsbehov som legges til listen over vedlikehold, eller som medfører at denne listen blir forskyvet.

I sommer 2023 er rehabiliteringen av endeveggene på blokkene ferdig. Styret vil videre jobbe med å se på vedlikeholdet av de andre fasadene (langsidene) på blokkene.

Styret er valgt av generalforsamlingen til å drifte og forvalte borettslaget iht. gjeldende lover og regler samt for å ivareta andelseiernes interesser. Styret balanserer hele tiden mellom å hensynta andelseierne samtidig som at det gjennomføres pålagt vedlikehold. Styret er av loven satt til å forvalte boligmassen og tilhørende eiendommer.

Det vises til generalforsamlingens sak 2 og gjennomgang av årsregnskapet for 2022 når det gjelder borettslagets økonomi.

Borettslagets fellesgjeld fordeler seg på fire lån og er pr. juni på 120,3 MNOK med låneopptak i 2018, 2020, 2021 og 2022. Alle lånene har som utgangspunkt en nedbetalingstid på totalt 30 år, avdrag fra første termin og rentevilkår flytende rente. Lånerenten er pr juni 2023 på 4,49 %. Borettslaget har i 2022 betalt avdrag/renter med kr. 5 405 315,-. Lånekostnadene har økt betraktelig den siste tiden, og siden samme tid i fjor er det over en fordobling av lånerenten pga. utviklingen i markedet.

Utviklingen i markedet, både hva gjelder lånerente og kostnadsutviklingen generelt er noe styret til enhver tid har med seg i vurderingen av fremtidig vedlikehold og tiltak i borettslaget.

Når Bodøsjøen Borettslag skal finansiere nye nødvendige vedlikeholdstiltak i fremtiden, anser vi i styret det som eneste mulighet for borettslaget å låne penger. Bodøsjøen Borettslag er et stort borettslag hvor vedlikehold fører til store kostnader. Dette er noe som ikke er realistisk at borettslaget skal spare opp i sin helhet over tid. Historisk har man heller ikke spart til fremtidig vedlikehold.

Styret er klare over at felleskostnadene har økt på kort tid, og at utviklingen av kostnadene i samfunnet har vært formidabel på kort tid. Vi har forståelse for at noen opplever tiden vi er i nå med høye utgifter som utfordrende. Styret vil fortsette å jobbe videre med vedlikeholdsbehovet i borettslaget. Men det gjøres til enhver tid vurderinger om ting kan utsettes til forhåpentligvis at kostnadsutviklingen stagnerer.

### **Vedtak:**

Sak tas til orientering.

## **6. AVSLUTNING**

Knut Brinchmann takker for seg og ønsker styret lykke til videre.

### **Vedtak:**

Generalforsamling ble hevet kl. 20:30

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

## Protokoll for Bodøsjøen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	09.06.2023
Sekretær	Cathrine Terese Persson (sign.)	09.06.2023
Protokollvitne	Marte Gullhav (sign.)	09.06.2023
Protokollvitne	Mariell Rendal (sign.)	09.06.2023

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Bodøsjøen Borettslag fredag 24.11.2023 kl. 18:00 - Digital avholdelse gjennom Min Side - [www.nobl.no](http://www.nobl.no).

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Styreleder Svein Hakvåg ble valgt med 51 stemmer for og 4 blanke stemmer.

### 1.2 Valg av sekretær/referent

#### Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Borettslagets forretningsfører, Boligbyggelaget Nobl, ble valgt til referent med 51 stemmer for og 4 blanke stemmer.

### 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

#### Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Espen Vigerust-Jensen og Marit Eikefjord Vassbotn ble valgt til protokollundertegnere med 52 stemmer for og 3 blanke stemmer.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

*Fra og med sak 1.4 var det 54 stk. tilstede i møtet.*

#### Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent med 50 stemmer for og 4 blanke stemmer.  
Saksliste ble: Godkjent med 50 stemmer for og 4 blanke stemmer.

### 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

#### Vedtak:

Opptak av møtende:  
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 54  
Fullmakter: 0  
Totalt antall stemmeberettigede: 54

*Fra sak 1.1 til sak 1.3 var det 55 stk. tilstede i møtet.*

*Fra sak 1.4 til sak 2 var det 54 stk. tilstede i møtet.*

*På sak 3 var det 53 stk. tilstede i møtet.*

Tilstede fra Nobl: Ingen

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

## **2. SAK RA STYRET - MAKEBYTTE BORETTSLAGETS EIENDOM - SE VEDLEGG TIL SAKEN**

Angående makebytte, som har vært jobbet med siden 2005.

Bodø kommune og Bodøsjøen Borettslag har vært i dialog om makebytte siden 2005. Dialogen har gått ut på at Bodø Kommune har ervervet tomt i forbindelse med etablering av gangsti, busslomme og rundkjøring. Dette er hovedsakelig tomt som Bodøsjøen Borettslag skulle få tilbake, med unntak av veiarealer på 1672 m<sup>2</sup> som ikke skulle erstattes. Dette er avtaler som tidligere styrer i Bodøsjøen Borettslag og Bodø Kommune har jobbet med, og som nyere styret har videre forhandlet men som ikke har blitt signert av begge parter. Underveis ble det også oppdaget at noen av garasjer og bygning til Bodøsjøen borettslag, ikke sto på borettslaget tomt, men var på tomt eid av Bodø Kommune. I prosessen med å løse saken om makebytte med kommunen har det dukket opp en signert avtale fra 2007 mellom kommunen og tidligere styret i borettslaget, se vedlagt avtale. Denne avtalen medfører at borettslaget må føye seg og akseptere saken. Avtalen som er utarbeidet i dag mellom Bodø Kommune og Bodøsjøen Borettslag, gir borettslaget tilbake tomt som gjør at alle bygninger til Bodøsjøen Borettslag blir stående på egne tomt.

Kostnader knyttet til oppmåling, tinglysingsgebyr, mv. dekkes av Bodø kommune.

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

### **Styrets innstilling:**

Styret ser positivt på tiltaket, og stiller seg bak forslaget.

### **Forslag til vedtak:**

Bodøsjøen borettslag godtar avtalen til Bodø Kommune 2018/2661, som ligger som vedlegg til saken.

**Avstemming:** 48 stemmer for og 6 blanke stemmer.

### **Vedtaket:**

Forslag til vedtak ble vedtatt.

Generalforsamlingen vedtar at Bodøsjøen borettslag godtar avtalen til Bodø Kommune 2018/2661, som ligger som vedlegg til saken i innkallingen til ekstraordinær generalforsamling.

## **3. SAK FRA STYRET - MAKEBYTTE KYSTSTIEN - SNUHAMMER - SE VEDLEGG TIL SAKEN**

*Fra og med sak 3 var det 53 stk. tilstede i møtet.*

Bodø Kommune skal bygge kyststi, og etablere pumpestasjon på egen tomt. Kyststien vil nok være et løft for borettslaget, og pumpehuset som etableres, blir etablert under bakken med et betong amfi på toppen.

For å følge byggetekniske krav, så må Bodø Kommune etablere snuplass for biler. Bodø Kommune ville i utgangspunktet ha snuplassen forbi pumpehuset. Etter at styret hadde befart området, så mente styret at snuplassen kunne etableres før pumpehuset. Bakgrunnen til dette var at forslaget til Bodø Kommune på plassering av snuplassen var svært synlig for beboerne i borettslaget. Forslaget til styret på plassering av snuplass er mer integrert i terrenget og vil ikke være så synlig for beboerne i borettslaget.

For å gjennomføre tiltaket må Bodø Kommune erverve tomt hos Bodøsjøen borettslag. Tomten Bodø Kommune ønsker er 11 meter inn mot borettslaget og 7 meter i bredde, se vedlegg bilde 1. Bodø Kommune står for kostnader med å etablere nytt gjerde, og de bærer saksomkostningene for tiltaket. Kommunen gir tilbake like mye tomt som de tar. Området som de gir tilbake på, er ved garasjeanlegget som vist i vedlegg bilde 2.



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

**Styrets innstilling:**

Styret ser positivt på tiltaket, og stiller seg bak forslaget.

**Forslag til vedtak:**

Bodøsjøen borettslag godtar avtalen til Bodø Kommune 2023/1705, som ligger som vedlegg til saken.

**Avstemming:** 47 stemmer for, 1 stemme mot og 5 blanke stemmer.

**Vedtak:**

Forslag til vedtak ble vedtatt.

Generalforsamlingen vedtar at Bodøsjøen borettslag godtar avtalen til Bodø Kommune 2023/1705, som ligger som vedlegg til saken i innkallingen til ekstraordinær generalforsamling.

## **4. AVSLUTNING**

**Vedtak:**

Ekstraordinær generalforsamling ble hevet 27.11.2023 kl. 12:00.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

## Protokoll ekstraordinært møte for Bodøsjøen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Svein Hakvåg (sign.)	01.12.2023
Sekretær	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	27.11.2023
Protokollvitne	Espen Vigerust-Jensen (sign.)	01.12.2023
Protokollvitne	Marit Eikefjord Vassbotn (sign.)	27.11.2023

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

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ankerveien 9	H0302	39/214	114	3	1	1	Kjøkken

### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAGEN AMALIE NILSEN 150887*****	Eiendomsrett 1/2	ANKERVEIEN 9 8013 BODØ	Bosatt
HAGEN THOMAS 250384*****	Eiendomsrett 1/2	ANKERVEIEN 9 8013 BODØ	Bosatt

### Vegadresse: Ankerveien 9

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	8013 BODØ	Kirkesogn	10010202 Bodin
Grunnkrets	610 Bodøsjøen 2	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
8	15082577		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1974

### 8: Bygning 15082577: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.11.1974

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1404
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1404
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	14

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.04.1973	20.08.2004
Igangsettingstillatelse	03.05.1973	20.08.2004
Tatt i bruk	15.11.1974	20.08.2004

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	4	468	0	468	0	0	0

H02	4	468	0	468	0	0	0
H01	6	468	0	468	0	0	0

### Borettslag

Navn	Bodøsjøen Borettslag	Org.nr	851916822
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	10

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	37/277	4766.8	
Grunneiendom	37/276	657	
Grunneiendom	39/214	16824.6	
Grunneiendom	37/235	46757	
Grunneiendom	37/365	425.2	



Bodø kommune

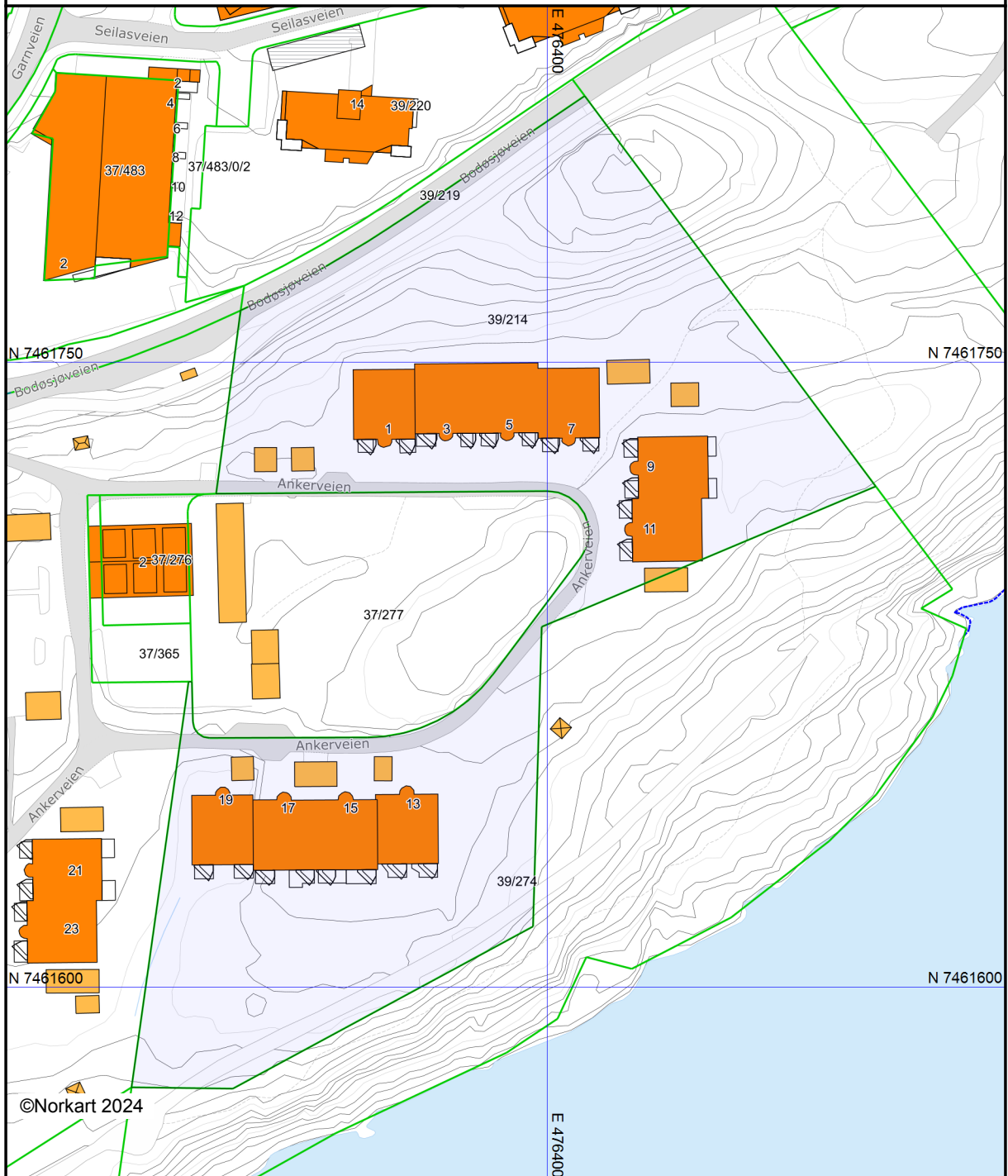
# Grunnkart

Eiendom: 39/214  
Adresse: Ankerveien 9  
Dato: 27.05.2024  
Målestokk: 1:1500



UTM-33

Eiendomsg. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsg. mindre nøyaktig >20<=500 cm	Eiendomsg. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsg. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsg. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsg. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsg. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfastet	



©Norkart 2024

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



BYGNINGSSJEFEN

J. nr. 894/75.

Ark nr. 503.1. RF/GA.



## FERDIG-ATTEST

Herved attesteres at det for Bodø og Bodin Boligbyggelag  
utførte byggearbeide på Bodøsjøen  
nemlig boligblokk oppført i betong dels i 3 etg. og dels i 2 etg.  
Blokk H, Grunnflaten er 316 m<sup>2</sup> - 22 leiligheter.

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 3.4. 1973  
under sak nr. 324/73 ved avholdt synsforretning i henhold til  
bygningslovens § 99, den 2.4.1975 er funnet å være lovlig  
utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 7. april 1975

Gunnar Moldjord



BYGNINGSSJEFEN

J. nr. 895/75.  
Ark nr. 503.1. RF/GA.

## FERDIG-ATTEST

Herved attesteres at det for Bodø og Bodin Boligbyggelag  
utførte byggearbeide på Bodøsjøen  
nemlig boligblokk oppført i betong på 3 etg. blokk F.  
Grunnflaten er 403 m<sup>2</sup> = 12 leiligheter.  
i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 3.april 1973.  
under sak nr. 324/ 73 ved avholdt synsforretning i henhold til  
byggningslovens § 99, den 3.april 1975. er funnet å være lovlig  
utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 7.april 1975.

Gunnar Moldjord



BYGNINGSSJEFEN

J. nr. 896/75

Ark nr. 503.1. RF/GA.

## FERDIG-ATTEST

Herved attesteres at det for Bodø og Bodin Boligbyggelag  
utførte byggearbeide på Bodøsjøen  
nemlig boligblokk oppført i betong på 2 etg. blokk E  
Grunnflaten er 612 m<sup>2</sup> - 12 leiligheter  
i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 3.4.1973  
under sak nr. 324/ 73 ved avholdt synsforretning i henhold til  
byggningslovens § 99, den 3.april 1975 er funnet å være lovlig  
utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 7.april 1975

Gunnar Moldjord





BYGNINGSSJEFEN

J. nr. 997/75.

Ark nr. 503.1. RF/GA.

## FERDIG-ATTEST

Herved attesteres at det for Bodø og Bodin Boligbyggelag  
utførte byggearbeide på Bodøsjøen  
nemlig boligblokk oppført i betong, dels i 3 og dels i 4 etg.  
BLOKK G. Grunnflaten er 316 m<sup>2</sup> - 23 leiligheter.  
i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 3.4.1973.  
under sak nr. 324/73 ved avholdt synsforretning i henhold til  
bygningslovens § 99, den 10. april 1975. er funnet å være lovlig  
utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 11. april 1975

Gunnar Moldjord



BYGNINGSSJEFEN

J. nr. 2222/75

Ark nr. 503.1 RP/ES

## FERDIG-ATTEST

Herved attesteres at det for Bodø og Bodin Boligbyggelag  
utførte byggearbeide på Bodøsjøen  
nemlig boligblokk oppført i betong i 3 etasjer. Blokk A  
Grunnflaten er 612 m<sup>2</sup> - 18 leiligheter  
i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 3. april 1973  
under sak nr. 324 / 73 ved avholdt synsforretning i henhold til  
byggningslovens § 99, den 18. juli 1975 er funnet å være lovlig  
utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 18. juli 1975

For bygningssjefen

Tore Sverdrup



BYGNINGSSJEFEN

J. nr. 2223/75

Ark nr. 503.1 RF/SS

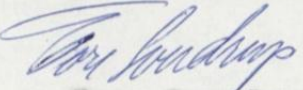
## FERDIG-ATTEST

Herved attesteres at det for Bodø og Bodin Boligbyggelag  
utførte byggearbeide på Bodøsjøen  
nemlig boligblokk oppført i betong, dels 3 og dels 4 etasjer.  
Blokk B. Grunnflaten er 403 m<sup>2</sup> - 14 leiligheter  
i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 3. april 1973  
under sak nr. 324 / 73 ved avholdt synsforretning i henhold til  
bygningslovens § 99, den 18. juli 1975 er funnet å være lovlig  
utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 18. juli 1975

For bygningssjefen

  
Tore Sverdrup



BYGNINGSSJEFEN

J. nr. 2224/75

Ark nr. 503.1 RF/BS

## FERDIG-ATTEST

Herved attesteres at det for Bodø og Bodin Boligbyggelag  
utførte byggearbeide på Bodøsjøen  
nemlig boligblokk oppført i betong dels i 3 og dels i 4 etasjer  
Blokk C. Grunnflaten er 316 m<sup>2</sup> - 28 leiligheter  
i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 3. april 1973  
under sak nr. 324 / 73 ved avholdt synsforretning i henhold til  
bygningslovens § 99, den 18. juli 1975 er funnet å være lovlig  
utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 18. juli 1975

For bygningssjefen

Tore Sverdrup



BYGNINGSSJEFEN

J. nr. 2225/75

Ark nr. 503.1 RF/ES

## FERDIG-ATTEST

Herved attesteres at det for Bodø og Bodin Boligbyggelag  
utførte byggearbeide på Bodøsjøen  
nemlig boligblokk oppført i betong i 3 etasjer. Blokk D.  
Grunnflaten er 612 m<sup>2</sup> - 18 leiligheter  
i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 3. april 1973  
under sak nr. 324 / 73 ved avholdt synsforretning i henhold til  
byggningslovens § 99, den 18. juli 1975 er funnet å være lovlig  
utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 18. juli 1975

For bygningssjefen

*Tore Sverdrup*  
Tore Sverdrup



BYGNINGSSJEFEN

J. nr. 3256/74

Ark nr. 503,1 RF/LKO

## FERDIG-ATTEST

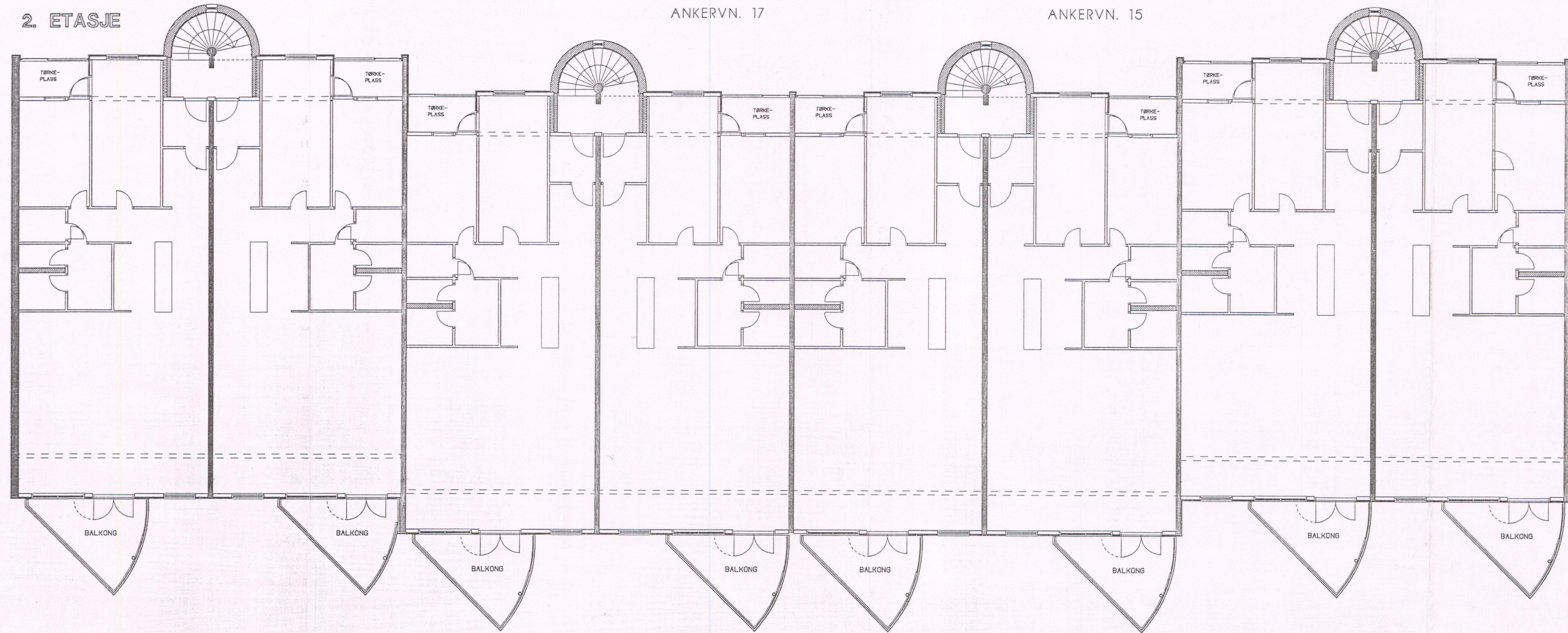
Herved attesteres at det for Bodø og Bodin Boligbyggelag  
utførte byggearbeide på Bodøsjøen  
nemlig Blokk 1, bolighus i 3 et. oppført i armert  
betong med grunnflate 405 m<sup>2</sup>  
i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 3.4.-73  
under sak nr. 324 / 73 ved avholdt synsforretning i henhold til  
bygningslovens § 99, den 15.11.-74 er funnet å være lovlig  
utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 19. november 1974.

Gunnar Moldjord.

2. ETASJE

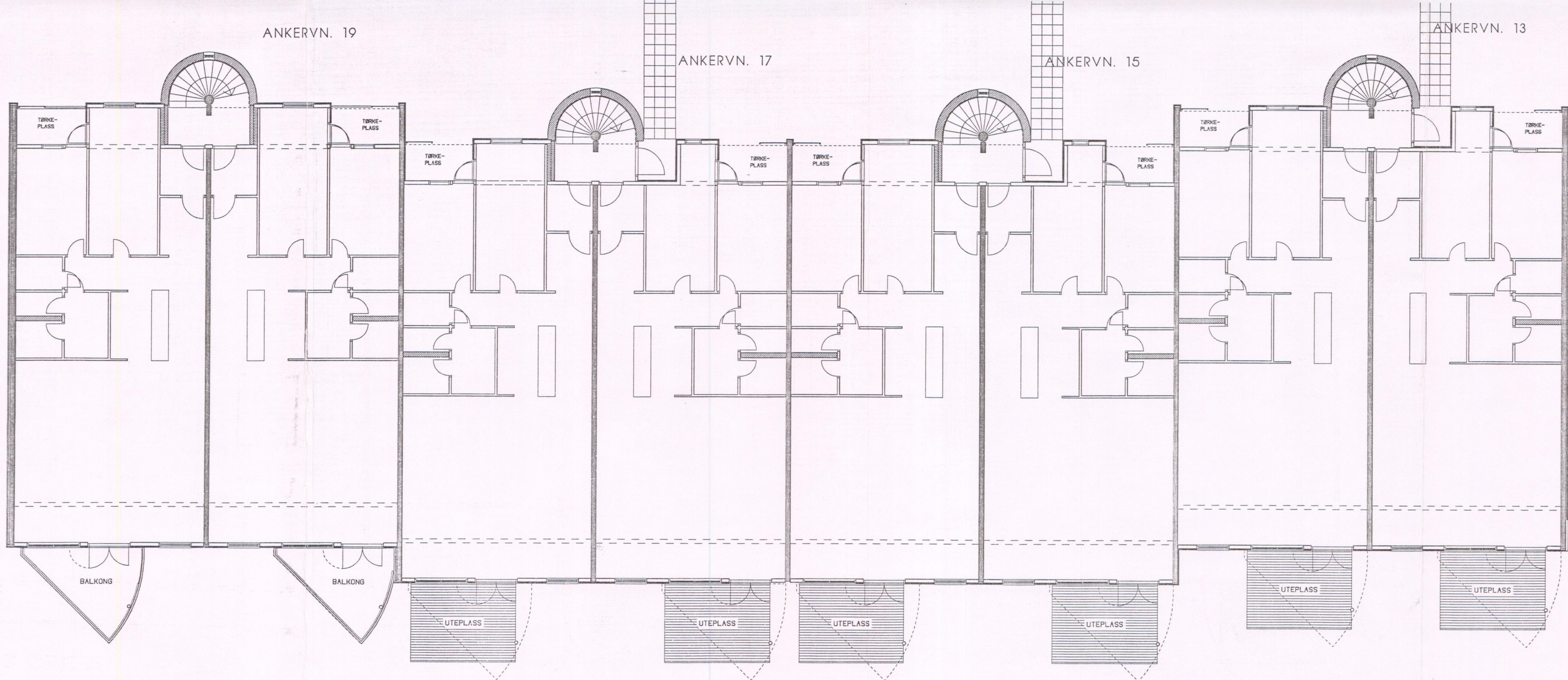


ANKERVN. 19

ANKERVN. 17

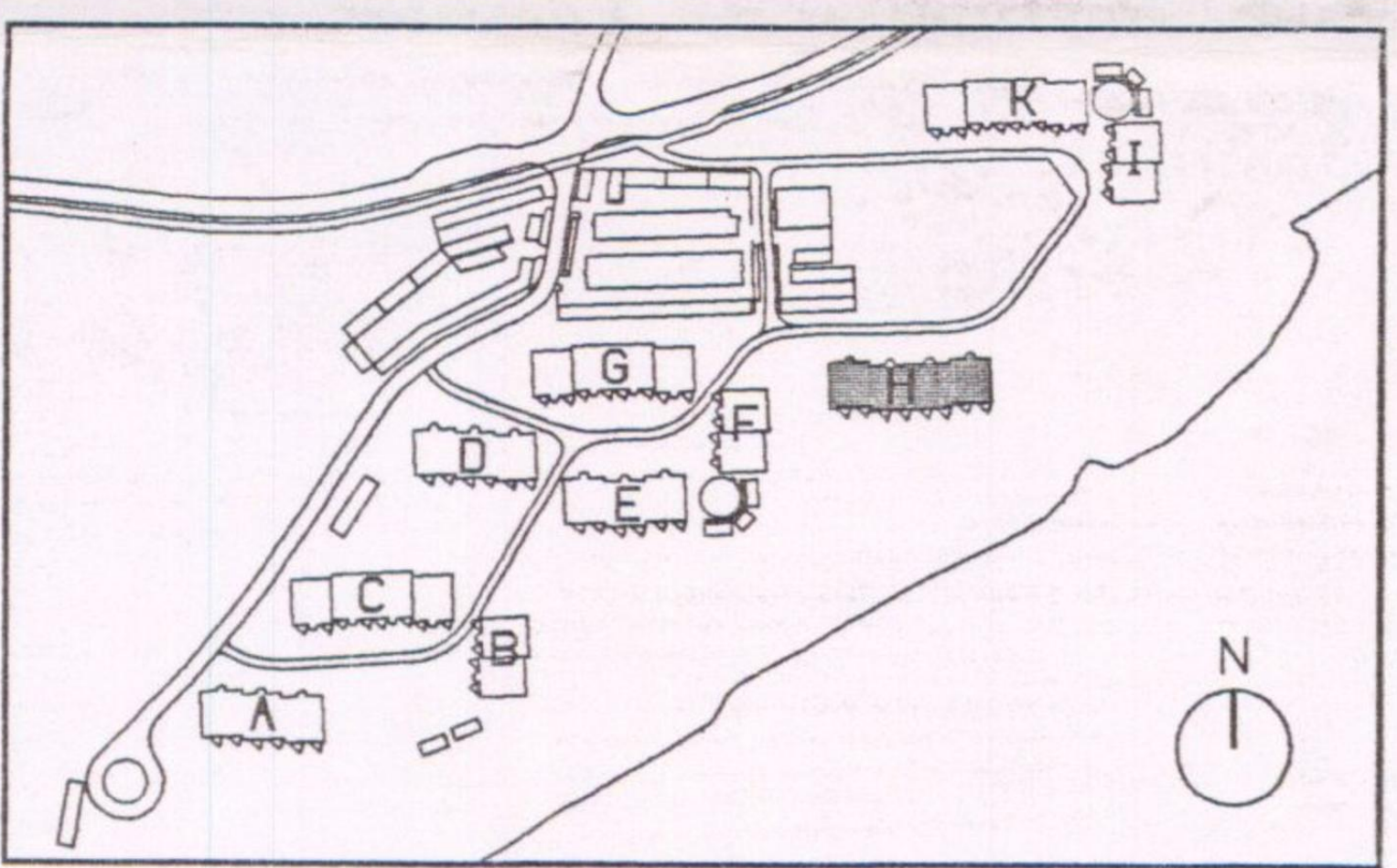
ANKERVN. 15

ANKERVN. 13



1. ETASJE

© BOARCH ARKITEKTER A/S  
 DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHavsRETT TIL  
 ÅNDSVERK AV 12.5.1981 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER  
 BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPMAVSMANNENS) SAMTYKKE.



ARBEIDSTEGNING: 25.10.92

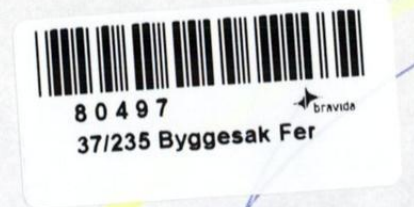
BODØSJØEN  
BORETTSLAG

<b>A</b>	BOARCH ARKITEKTER A/S ARKITEKTER MNAL NPA Sjøgt. 21 8000 BODØ TLF. 081 28550 FAX. 081 28441
<b>B</b>	BYGGTEAM BODØ A/S RÅDGIVENDE INGENIØRER BYGGTEKNIKK TJELBERGET 4 8012 BODØ TLF. (081) 80201 FAX. (081) 80294
<b>E</b>	
<b>V</b>	

PROS.J. ANSVARLIG	PROS.J. NR.	TEGNET
PER MORTEN WIK	141/92	VF GK
SAKSBEH.	MÅLSTOKK	MÅL I
VIDAR FAGERHEIM	1:100	mm

PLANER  
1. OG 2. ETG.  
BLOKK H

TEGN. NR.	REF.	TYPE	TEGNING	REVISJON	25.02.93
A	P	H110		C	



J.nr...:92/990

Ark nr.: /L42/

Reg.nr.:BS014494.693/JP/ti

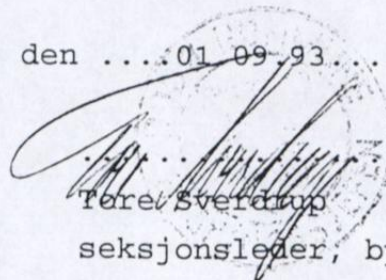
## FERDIG-ATTEST

Ved ferdigbefaring den 01.09.93 er byggearbeidet på Blokk A, restaurering/rehabilitering, **G.nr.37 B.nr.235, byggeadresse, Toftveien 2-4-6, (BBBL)** funnet å være lovlig utført i samsvar med byggetillatelse av 28.07.92.

Ferdigattest er gitt under henvisning til bygningslovens § 99.

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

Bygningssjefen, Bodø, den ....01.09.93.....

  
Tore Sverdrup  
seksjonsleder, byggesak





BODØ KOMMUNE  
TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

J.nr...:92/990

Ark nr.: /L42/

Reg.nr.:BS000268.694/JP

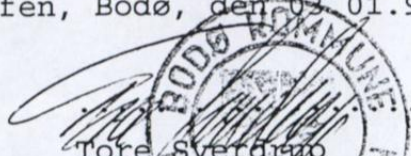
## FERDIG-ATTEST

Ved ferdigbefaring den 03.01.94. er byggearbeidet på blokk B..  
G.nr.37 B.nr.235, byggeadresse.Toftv.8 - 10,  
Bodø Boligbyggelag funnet å være lovlig utført i samsvar med  
byggetillatelse av 28.07.92

Ferdigattest er gitt under henvisning til bygningslovens § 99.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 03.01.94

  
Tore Sverdrup  
seksj.leder byggesak



BODØ KOMMUNE  
TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

J.nr...:92/990

Ark nr.: /L42/

Reg.nr.:BS000270.694/JP

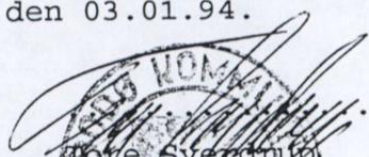
## FERDIG-ATTEST

Ved ferdigbefaring den 03.01.04 er byggearbeidet på **blokk C G.nr.37 B.nr.235, byggeadresse Toftveien 1-3-5-7, Bodø Boligbyggelag** funnet å være lovlig utført i samsvar med byggetillatelse av 28.07.92.

Ferdigattest er gitt under henvisning til bygningslovens § 99.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 03.01.94.

  
Tore Sverdrup  
seksj.leder byggesak



J.nr...:92/990

Ark nr.: /L42/

Reg.nr.:BS014461.693/JP/ti

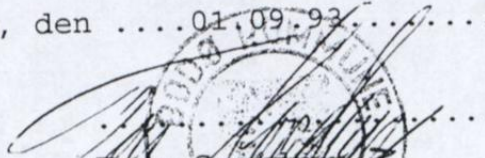
## FERDIG-ATTEST

Ved ferdigbefaring den 03.09.93 er byggearbeidet på  
rehabilitering Blokk D, byggeadresse Ankerveien 31-33-35, (BBBL)  
funnet å være lovlig utført i samsvar med byggetillatelse av  
28.07.92.

Ferdigattest er gitt under henvisning til bygningslovens § 99.

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

Bygningssjefen, Bodø, den ....01.09.93.....

  
Tore Sverdrup  
seksjonsleder byggesak



J.nr....:92/990  
Ark nr.: /L42/  
Reg.nr.:BS014516.693/JP/ti

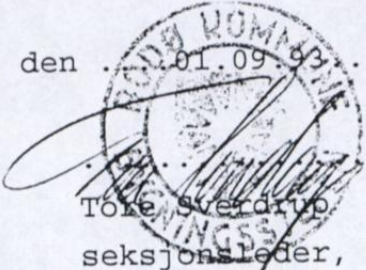
## FERDIG-ATTEST

Ved ferdigbefaring den 01.09.93 er byggearbeidet på Blokk E, rehabilitering, **G.nr.37 B.nr.235, byggeadresse, Ankerveien 25-27-29, (BBBL)** funnet å være lovlig utført i samsvar med byggetillatelse av 28.07.92.

Ferdigattest er gitt under henvisning til bygningslovens § 99.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 01.09.93 .....

  
Tore Sverdrup  
seksjonsleder, byggesak



BODØ KOMMUNE  
TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

J.nr...:92/990

Ark nr.: /L42/

Reg.nr.:BS013790.694/JP



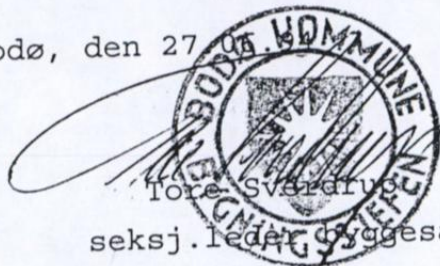
## FERDIG-ATTEST

Ved ferdigbefaring den 27.06.94 er REHABILITERING PÅ  
G.nr.37 B.nr.235, byggeadresse ANKERVEIEN 1 - 3 - 5 - 7,  
BBBL, BODØ, funnet å være lovlig utført i samsvar med  
byggetillatelse av 28.07.92

Ferdigattest er gitt under henvisning til bygningslovens § 99.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 27.06.94



Tore Sværdrup  
seksj.leder byggesak



BODØ KOMMUNE  
TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

J.nr....:92/990

Ark nr.: /L45/

Reg.nr.:BS005616.694/JP

## FERDIG-ATTEST

Ved ferdigbefaring den 17.03.94 er byggearbeidet på **REHABILIT.**  
**G.nr.37 B.nr.235, byggeadresse, ANKERVEIEN 9 - 11,**  
**Bodø Boligbyggelag,** funnet å være lovlig utført i samsvar med  
byggetillatelse av 28.07.92

Ferdigattest er gitt under henvisning til bygningslovens § 99.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 17.03.94.

Tore Sverdrup  
seksj.leder byggesak



J.nr...:92/990  
Ark nr.: /L42/  
Reg.nr.:BS014520.693/JP/ti

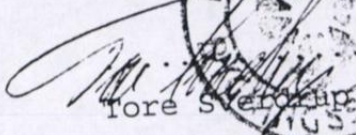
## FERDIG-ATTEST

Ved ferdigbefaring den 01.09.93 er byggearbeidet på Blokk H,  
rehabilitering, **G.nr.39 B.nr.214, byggeadresse,**  
**Ankerveien 13-15-17-19, (BBBL)** funnet å være lovlig utført i  
samsvar med byggetillatelse av 28.07.92:

Ferdigattest er gitt under henvisning til bygningslovens § 99.

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

Bygningssjefen, Bodø, den .....

  
Tore Sverdrup  
seksjonsleder, byggesak



BODØ KOMMUNE  
TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

J.nr....:92/990  
Ark nr.: /L42/  
Reg.nr.:BS002182.694/JP

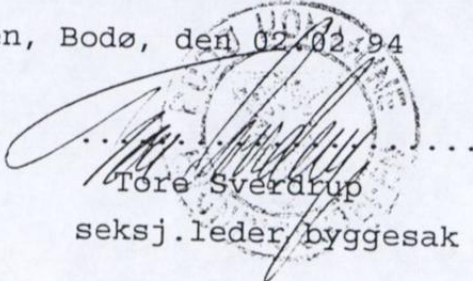
## FERDIG-ATTEST

Ved ferdigbefaring den 02.02.94 er byggearbeidet på **REHABILIT.**  
**G.nr.37 B.nr.235, byggeadresse ANKERVEIEN 21 - 23,**  
**BODØ BOLIGBYGGELAG** funnet å være lovlig utført i samsvar med  
byggetillatelse av 28.07.92

Ferdigattest er gitt under henvisning til bygningslovens § 99.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 02.02.94

  
Tore Sverdrup  
seksj.leder/byggesak





BODØ KOMMUNE  
TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

J.nr...:92/990  
Ark nr.: /L45/  
Reg.nr.:BS013789.694/JP


## FERDIG-ATTEST

Ved ferdigbefaring den 27.06.94 er REHABILITERING PÅ  
G.nr.37 B.nr.235, byggeadresse ANKERVEIEN 4 - 6 - 8 - 10,  
BBBL funnet å være lovlig utført i samsvar med byggetillatelse  
av 28.07.92.

Ferdigattest er gitt under henvisning til bygningslovens § 99.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 27.06.94

  
Tora Svandrup  
seksj.leder byggesak

