

Trettliveien 35

Nabolaget Vollen/Ramnfloget - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Vollen sykehjem Linje 3	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Bodø stasjon Linje F7, R75	6 min 🚶 2.8 km
✈ Bodø lufthavn	11 min 🚶

Skoler

Saltvern skole (1-10 kl.) 722 elever, 46 klasser	13 min 🚶 1 km
Rønvik skole (1-10 kl.) 440 elever, 26 klasser	17 min 🚶 1.2 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	8 min 🚶 3.3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	9 min 🚶

«Stille og rolig plass med få overraskelser»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

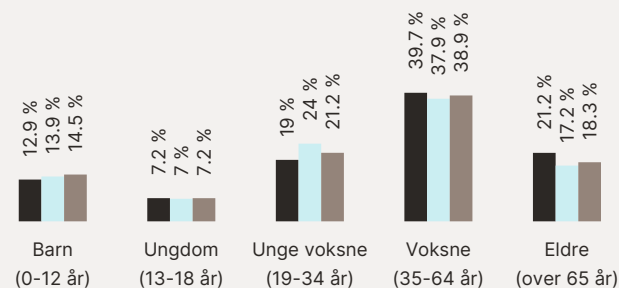


Kvalitet på skolene
Bra 75/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vollen/Ramnfloget	915	452
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Lillevollen barnehage (0-5 år) 74 barn	4 min 🚶 0.3 km
Vollen naturbarnehage (0-5 år) 89 barn	4 min 🚶 0.3 km
Knerten Bodø barnehage (0-5 år) 34 barn	7 min 🚶 0.5 km


Dagligvare


Coop Extra Volden PostNord	4 min 🚶 0.3 km
Joker Langåsen PostNord, søndagsåpent	13 min 🚶 0.9 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100


 Støynivået
Lite støynivå 93/100



 Gateparkering
Lett 87/100

Sport

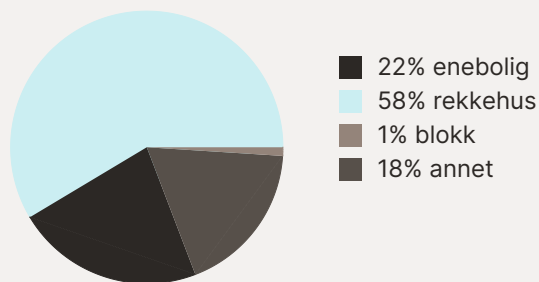
 Volden ballslette 5 min 
Ballspill 0.4 km

 Saltvern barne- og ungdomsskole 12 min 
Aktivitetshall, fotball 0.9 km

 Feel24 Bodø Performance 19 min 

 Feel24 Rønvika 25 min 

Boligmasse







«Stille og rolig, velholdt strøk.
Perfekt for barnefamilier»

Sitat fra en lokalkjent

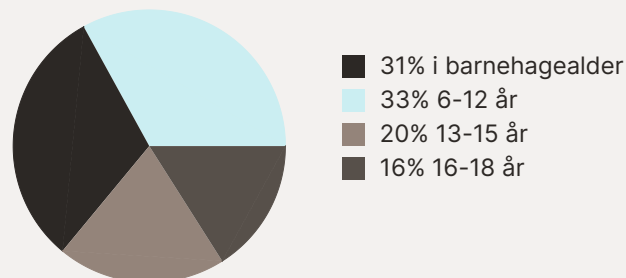


Varer/Tjenester

 Koch/Glasshuset 7 min 

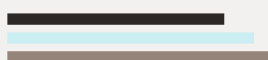
 Sykehusapoteket i Bodø 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

 Vollen/Ramnfloget
 Bodø
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Trettliveien 35
8011 BODØ
Gnr./Bnr.: 30/78
Andelsnr./Aksjenr. : 701/701
Bodø kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 124 m²

Totalt bruksareal (BRA): 124 m²

Befaring

Befaringsdato: 27.01.2025

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: 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 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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 trafikkløysets 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 gammel, 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	27.01.2025
Referansenummer	15066165
Meglerforetakets oppdragsnummer	93-25-0004
Hjemmelshaver/selger	Michael Ingebrigtsen/Sandra Knutsen Mathisen
Bygningssakkyndig inspektør	Børge Sandvik
Tilstede på befaringen	Michael Ingebrigtsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	28.01.2025 07:22

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Trettliveien 35
Postnummer/sted	8011 BODØ
Kommune	1804 - Bodø
Gnr./Bnr.:	30/78
Andelsnr./Aksjenr.	701/701
Borettslag / Sameie	NEDRE SLETTVOLD BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1962		

Byggemåte

Rekkehus tilhørende Nedre Slettvold borettslag beliggende i Trettliveien 35, Bodø kommune. Tomt opparbeidet med asfaltert vei, gruslagte veier, diverse beplantninger, plenareal, diverse støtemurer og biloppstillingsplass.

Boligbygg oppført i 1962. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Boligen har entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås. Vinduer og balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Peisovn i stue. Varmepumpe samt peisovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Naturlig ventilasjon.

Rekkehus over 3 etasjer (samt kaldtloft) bestående av:

Kjeller: Kjellerstue, bod og bod/vaskerom.

1. etasje: Gang, spisestue, stue og kjøkken.

Loftsetasje: Tre soverom, gang og bad.

Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



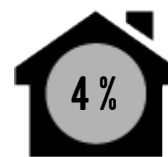
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad loft		Ventilasjon	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Vaskerom kjeller		Fallforhold (gulv)	9	
Loft - innredet		Overflater gulv	10	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	11	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	11	
Innvendige trapper		Helhetsvurdering	11	
Radon		Radon	13	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	13	
Dører og vinduer		Vinduer	14	
Yttertak		Helhetsvurdering	14	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Vestvendt		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	15	
		Annet	15	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	15	
Drenering		Alder	15	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	16	

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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. 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

Rommene 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 er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

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 vurderingen til den bygningssakkyndige er 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. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Rekkehus	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Kjeller	36			36	
	Kjellerstue, bod og bod/vaskerom.				
1. etg	47			47	11
	Gang, spisestue, stue og kjøkken.				Balkong
Loft	41			41	
	Tre soverom, gang og bad.				
SUM	124			124	11
Total bruksareal: 124 m²					

Kommentar til areal

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 102 m² P-rom og 22 m² S-rom.

Boligen disponerer parkeringsmuligheter på utsiden av boligen, hvor lader for elbil er montert. Gjesteparkering på felles tomt.

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Bod.

Balkong i 1. etasje oppmålt til 11 m² (TBA).

Rapport

Våtrom - Bad loft

Baderom fra byggeår med oppgraderinger utført i 2021 (ifølge huseier og dokumentasjon boligmappa).

Flislagt gulv med gulvvarme.

Flislagte vegger.

Malte flater i himling.

Vegghengt servantinnredning.

Ovenpåliggende servant med armatur.

Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.

Dusjkabinett med dusjarmatur.

Badekar med vegghengt badekararmatur.

Vegghengt toalett.


Vannrør av typen rør-i-rør system.

Synlige avløpsrør av plast.


Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - 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 20,4 prosent, ved 22,6 celsius.

 TG 2

Ventilasjon

Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Overflater vegger

Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vindu og omliggende veggkonstruksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Bygningsdelen bør holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Fallforhold (gulv)

Informasjon:
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.

TG2:
Fallforhold utenfor sluksonen vurderes til å ikke være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tilliggende arealer og forårsaker skader.

Våtrom - Vaskerom kjeller

Vaskerom fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført i 2022 (ifølge huseier).

Slipt betonggulv.

Panel og malt mur på veggflater.

Panelbord i himling.

Gulvstående servantinnredning.

Vannrør av synlige forkrommede rør.

Synlige avløpsrør av plast.


Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

Opplegg for vaskemaskin.

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

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

 TG 2	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det vurderes at fallforholdet ikke fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet i nedslagsfeltet. Tiltak bør iverksettes ved behov.
---	--------------------	---

 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.
---	-----------------------------------	---

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning med HTH kjøkkeninnredning.

Innredningen er fra ukjent årstall.

Innredning med glatte fronter.

Benkeplate av laminat.

Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.

Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.

Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Ventilator i overskap.

Vannrør av typen rør-i-rør system.

Automatisk vannstopper med fuktsensor.

Synlige avløpsrør av plast.

Gulvflater belagt med laminat.

Vegg og himlingsflater i malte flater.


Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom - 1. etg


Gulvflater belagt med laminat.
Gulvvarme i entré.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, veggplater og takplater.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Peisovn samt varmepumpe i stue.
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)


Kjelleren er hovedsakelig innredet med utlekkede vegger. Enkelte rom er uinnredet.
Ifølge huseier ble etasjen delvis innredet i 2022.
Gulvflater belagt med laminat og synlig betong.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, malt mur og synlig betong.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Enkelte rom er innredet med hylleseksjoner.
Elektrisk oppvarming.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon - Spesielle observasjoner

 Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). **Til informasjon:**
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i utlekket veggkonstruksjon. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan heller ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen.
Relativ fuktighet ble målt til 49,1 prosent, ved 15,3 celsius.

Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet.
Ifølge huseier ble loftet innredet da boligen ble bygget.
Gulvflater belagt med laminat og gulvbelegg.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og veggplater.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Innerdører - Konstruksjonsoppbygging - Statikk - Ventilasjon

 **TG 2** Overflater gulv Gulvets overflatemateriale i gang er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via takluke og stige.
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.
Synlige taksperer.

TG 2 Helhetsvurdering

Det er ikke etablert dampsperre over våtrom mellom varm og kald sone. Konsekvens er fare for kondensering.
Det registreres lukter som vurderes å være en indikasjon på fuktproblematikk.
Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, og det ble registrert forhøyede verdier.
Det ble ikke påvist synlige skadesymptomer av større betydning, men det ble målt moderat/forhøyet fuktinnhold i (piggmåling: 18,0 vektprosent). Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Eksakt årsak er ikke kjent, men lite/ingen lufting av loftet vurderes som en sannsynlig medvirkende årsak.
Luftespaltene mellom taksperrene er i hovedsak tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning. Tiltak må påregnes.

Basert på alle ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skorsteiner inne i boligen

TG 2 Ildsteder inne i boligen

Sprekk i ildfast steinplate, inne i peisovnens forbrenningskammer. Ytterligere undersøkelser av fagkyndig person anbefales.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

TG 2 Helhetsvurdering

Trappen er slitt/aldningspreget, men forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.
Trappen har ikke håndløper på begge sider.
Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet.
Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - Kjeller

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Følgende rom er målt: Kjellerstue og kjellerstue (motsatt retning).

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

Etasjeskiller - 1. etg

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).

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

Etasjeskiller - Loft

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Følgende rom er målt: Soverom og gang.

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

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

Tekniske anlegg fra varierende årstall.

Vannrør med rør-i-rør system.

Vannrør av metall.

Vanninntaksrør i kobber.

Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.

Hovedstoppekran er plassert i fellersbod kjeller.

Synlige avløpsrør i plast.


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

Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.

Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på soverom loft.

Varmtvannsbereder på 168L (fra 2021) plassert på fellesbod kjeller.

Varmepumpe i stue.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)

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.

Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja.

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja.

Forenklet vurdering:

Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Ja.

Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Ja.

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

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.



TG 1

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med stående trekledning.



TG 2

Konstruksjon

Bygningens ytterkledning/fasader har stedvise symptomer på slitasje og elde, selv om det ikke ble observert tegn på større råteskader. Tilstanden tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Tiltak anbefales.

Luft- og dreneringsspalte bak trekledning er stedvis blokkert. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Vindusomramminger har stedvise symptomer på slitasje og elde, selv om det ikke ble observert tegn på større råteskader. Tiltak må påregnes.

Vannbord har stedvise symptomer på slitasje og elde. Av den grunn kan det heller ikke utelukkes følgeskader i selve konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.



TGIU

Fasader ink. kledning

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

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås.
Overbygg over entrédør.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår til 2022).
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

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

Dører

TG 2 Vinduer

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

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

Det er stedvis observert rustproblematikk på skruer/spiker til utvendig listverk rundt vinduer. Det er med høy sannsynlighet benyttet feil skruer/spiker. Tiltak anbefales.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein fra ukjentårstall.
Pipe helkledd i metall med pipetopp.
Fotbeslag i bly.
Renner og nedløp i metall.

TG 2 Helhetsvurdering


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

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. På bakgrunn av bygningsdelenes alder er det grunn til å varsle om risiko for skader, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

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.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Vestvendt

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 11 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,91 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Balkongen har markise og utvendig stikkontakt.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	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.
	Annet	Balkongen vurderes ikke til å være tilstrekkelig festet til overgang vegg/søyler. Forholdet bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse. Forholdet bør holdes under oppsikt.



Grunnmur, fundamenter

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

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Fundamenter	
 TG 2	Grunnmur	Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Skråriss/vertikalriss observert på grunnmur. Risset er med høy sannsynlighet oppstått for lenge siden, men for å bekrefte eller avkrefte om det fortsatt er utvikling bør forholdet holdes under oppsikt.
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Drenering

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

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrengfall fra grunnmur - Fuksikring av grunnmur - Bortledning av takvann	
 TG 2	Alder	Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut ifra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.



Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Er det avdekket at det er utført arbeider på brannskillende konstruksjoner som ikke er dokumentert: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Kjeller: I kjellerstue er takhøyden målt til 2,11 meter og på vaskerom er takhøyden målt til 2,08 meter.

1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,37 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,40 meter.

Loftsetasje: Takhøyden målt til 2,00 - 2,37 meter (skråtak).

Til informasjon:

Kjeller har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt faktura vedrørende "Sluttfaktura jobb bad ihenhold til avtalt sluttsum" datert 08.07.2021.

Fremlagt faktura vedrørende "3. akonto utførte arbeider/levert materiell bad ihenhold tilkontrakt" datert 23.03.2021.

Fremlagt faktura vedrørende "Levering og montering av varmtvannsbereder ihenhold til tilbud" datert 28.03.2021.

Fremlagt faktura vedrørende "Akonto utførte arbeider på bad" datert 16.04.2021.

Fremlagt faktura vedrørende "Daikin Gulvmodell 25" datert 21.03.2021.

Fremlagt faktura vedrørende "Bytte wc skål.Porsgrund Glow 66 med softclose". datert 27.04.2022.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 05.08.2020 , arbeidene gjelder "Oppussing 1. etg".

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 28.06.2021 , arbeidene gjelder "Bad: lagt varmekabel, montert downlights 4 stk som er levert av plan-evo, tilkoblet speilskap, lagt ny tilførsel til lys på loft, montertbryter i gang for speilskap, z-wave dimmer for spottersom kunde selv har levert, bryter for lys på loft og mtc3 termostat. Trukketom tilførsel til soverom innerst.Monter pax avtrekksvifte sort.Vvb: fast tilkobling med koblingsboks.Stue: remontert spottskinne over sofa.Sluttkontrol".

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 04.10.2021 , arbeidene gjelder "Montere lampe på soverom".

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 16.02.2022 , arbeidene gjelder "Ny kurs til varmpumpe med sikkerhetsbryterByttet defekt OV".

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 30.08.2023 , arbeidene gjelder "Tilkoble kundens vifte vaskerom iht vedlagt fot".

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert _21.09.2022.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 21.01.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (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.

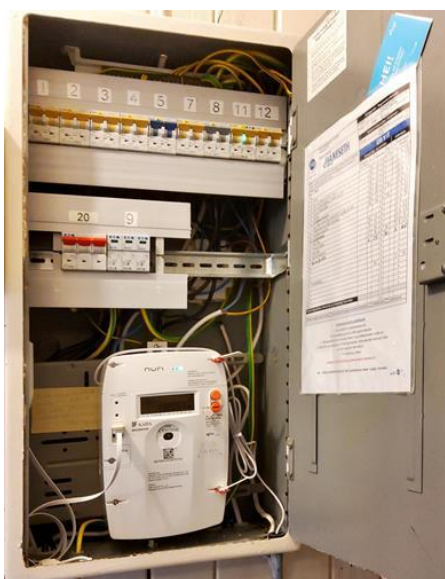
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget 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 bad loft 2]



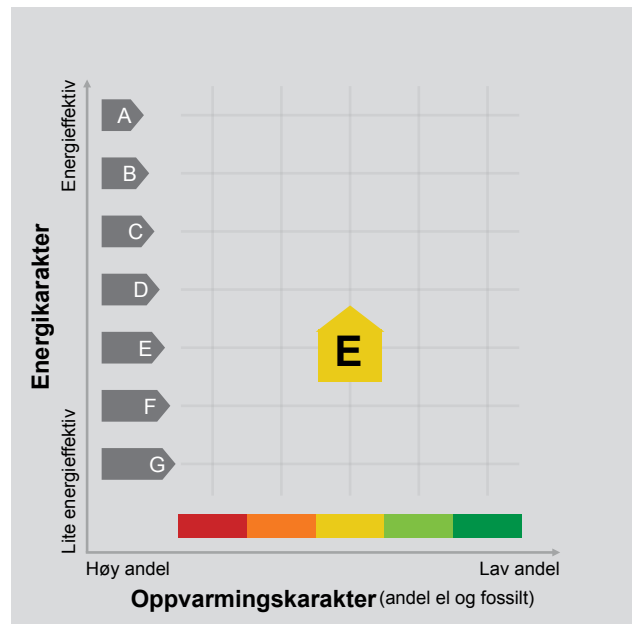
Våtrom - [Sluk bad loft]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

ENERGIATTEST

Adresse	Trettliveien 35
Postnummer	8011
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	78
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187075750
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-71663
Dato	27.01.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	122
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Bodø AS	Oppdragsnr.	93250004		
Adresse	Trettliveien 35				
Postnr.	8011	Sted	BODØ		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		If skadeforsikring	Polise/avtalenr	SP588671	
Selger 1 Fornavn	Sandra	Etternavn	Knutsen Mathisen		
Selger 2 Fornavn	Michael	Etternavn	Ingebrigtsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Sandhav AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovering badet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Sandhav AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ble lagt smøremembran, og nye sluker ifbm. Renoveringen på hele badet.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Faktura og mail beskrivelse

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Sandhav AS, Bravida AS, Bodø Rør & Eiendom AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Sandhav AS = Montering vann og avløp bad, ny VVB i kjeller.

Bravida AS = Montering vann avløp ifbm. Avdeling vaskerom i kjeller

Bodø R&E AS = Flytting av avløp/vann på kjøkkenet og kjelleren, oppgradering til pex, samt installasjon av vannlås kjøkken.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar Ved kjøp ble det nevnt at det var kjellerlukt i kjeller, ble satt inn ventil i kjeller stuen 2020 og vi har ikke kjent noe til lukt eller dårlig klima der.

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 Gamle sprekker i kjeller mur.

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, skjeggkre, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar Plaget for en stund siden ikke nå lenger etter tetting mellom kjøkken og soverom oppe, se rapport fra anticimex

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

Nei Ja Kommentar

11. 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

Fritzøe AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Montert lysgrav og satt inn større vindu kjeller, for å få godkjent rømningsvei.

12. 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 13.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Haneseth AS, Bodin elektriske AS, Bravida AS, Elektro Bodø AS, Bodø klima og miljø AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

(all dokumentasjon i Boligmappa)
Oppgradert og lagt nytt anlegg i stue, kjellerstue og bad.
Montert flere stikkontakter på hoved soverom, kjøkken, bod(verksted) og vaskerom.
Oppgradert jordfeilbryter
Oppgradert til automatsikringer
Lagt ny kurs til VVB
Montert kurs til varmpumpe
Montert varmpumpe
Montert elbillader
Montert elektrisk avtrekksvifte vaskerom

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

Nei Ja Kommentar Ja, for all arbeid utført, Se dokumentasjon boligmappa

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

Nei Ja Kommentar Tilsyns kontroll utført av ARVA 09.2022.

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

Nei Ja Kommentar

15. 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

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

Nei Ja

16.1 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

17. 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: Godkjent kjellerstue som oppholdsrom, godkjent påbygg (gang og altan)
Vi har søkt generalforsamlingen om utvidelse av altan, motatt aksept for dette (se mail dokumentasjon)

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

Nei Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja

Kommentar: Innredet og montert rømningsvei kjellerstue, godkjent bruksendring.

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Kommentar: Godkjent av kommunen og borettslag.

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja

27. 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: Vært forekomst av samme innsekter i andre deler av bygningen.

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

Nei Ja

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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

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

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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Gnist Arkitekter AS
Maria N. Mentzoni
Sjøgata 5
8006 Bodø

Dato:19.10.2022
Saksbehandler:Grete Bach Mortensen
Telefon direkte:75 55 53 61
Deres ref.:
Løpenr.:85734/2022
Saksnr./vår ref.:2018/1726
Arkivkode:30/78

Ferdigattest

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

Byggeplass:	Trettliveien 31-37, 8011 BODØ	Eiendom:	30/78
Tiltakshaver:	NEDRE SLETTVOLD BORETTSLAG	Bygningsnr:	187008190
Søker:	Gnist Arkitekter AS		187007542
			187075750
			187075769
Tiltakstype:	Rekkehus	Tiltaksart:	Flere tiltak

Tidligere gjeldende saksnr. for denne saken; 2010/1241 og 2009/3543.
Ferdigattest gis etter anmodning datert 13.10.2022, mottatt 13.10.2022, mottatt komplett 19.10.2022, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak, kap. 8.

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

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

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

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

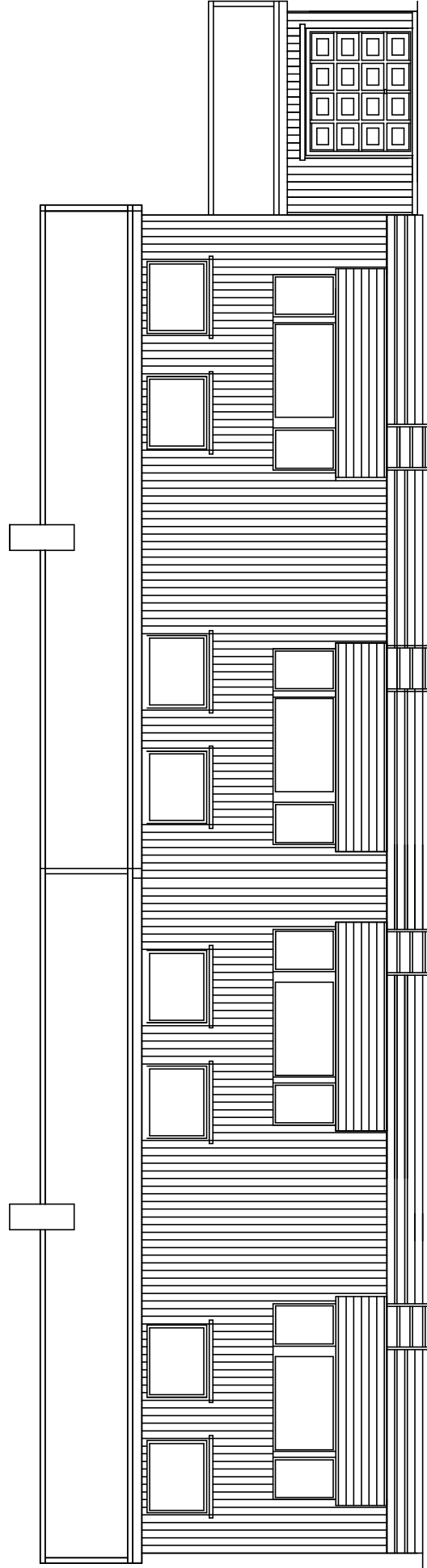
Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

NEDRE SLETTVOLD BORETTSLAG	Postboks 214	8001	BODØ
BOLIGBYGGELAGET NOBL	Postboks 214	8001	BODØ
Trond Karoliussen	Trettliveien 31	8011	Bodø
Ellen Kachel	Trettliveien 33	8011	Bodø
Linn Marit Engan	Trettliveien 37	8011	Bodø
BYGGMESTER FRITZØE AS	Påls vei 1B	8008	BODØ
Michael C B Ingebrigtsen	Trettliveien 35	8011	Bodø
Sandra Knutsen Mathisen	Trettliveien 35	8011	Bodø

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



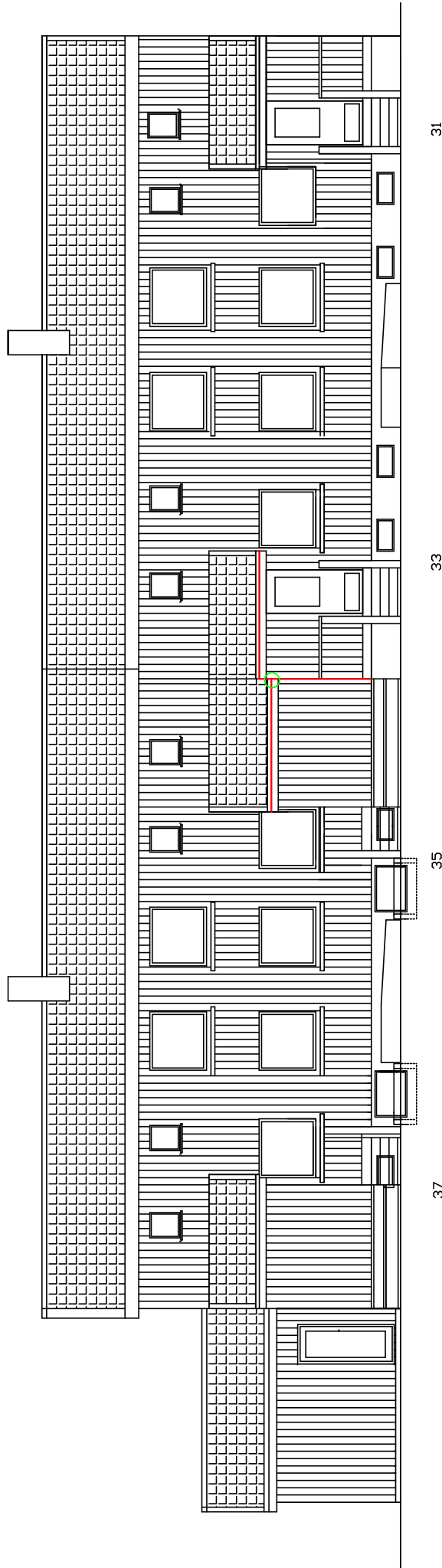
31

33

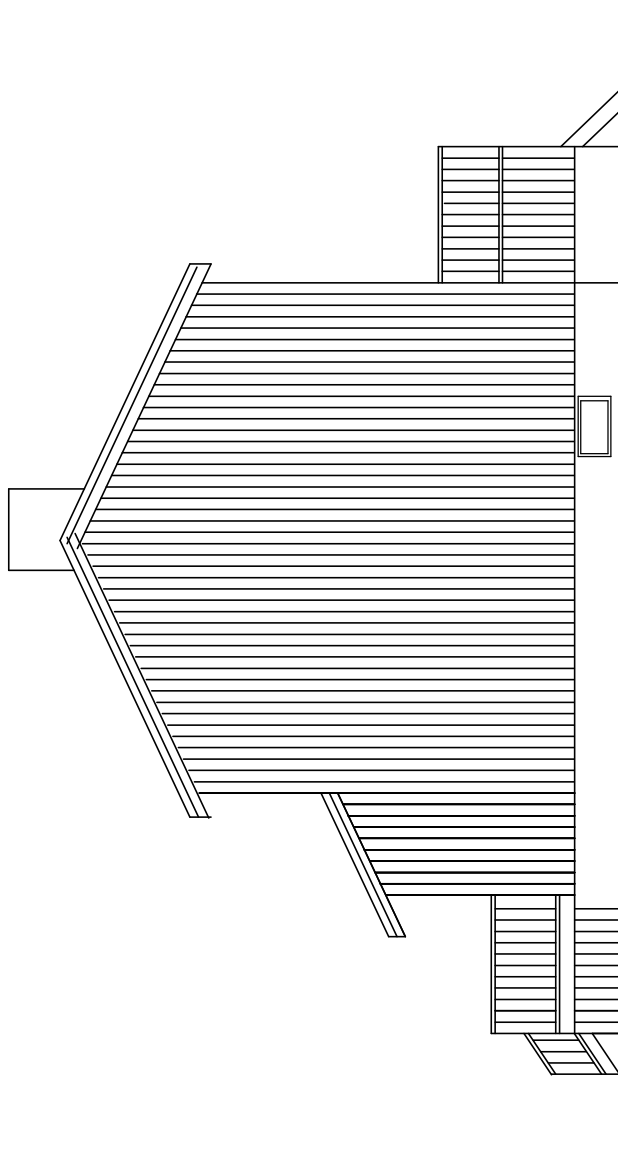
35

37

B	02.05.2022	Sam bygget	AK
A	2011		T.H
REV.	DATE		SIGN.
Trettiveien 31-37			TEGNET AV T. HILLESTAD
BALKONGFADASE			Målestokk 1:120 A4
			REV. B

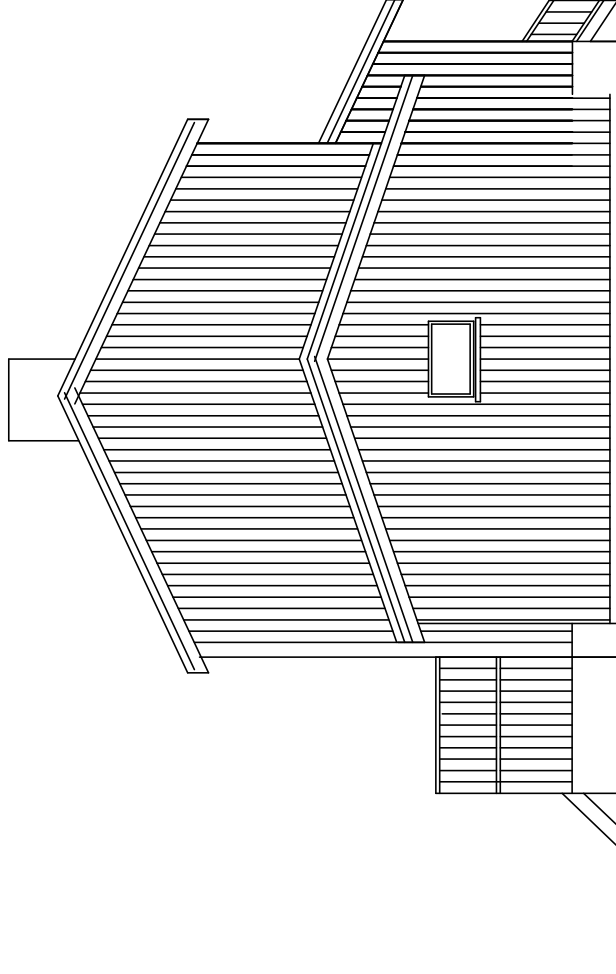


D	02.09.2022	Som bygget	AK
C	24.02.2022	Nytt vaskerom i 35+37. Nytt opphøderom i 35. Nytt renningsvindu i 35	AK
B	29.11.2018	Tiltak implementert	AK
A	2011		T.H
REV.	DATE		SIGN.
TEGNET AV T. HILLESTAD			
Trettiveien 31-37		Målestokk 1:120 A4	REV. D
INNGANGSFASADE			



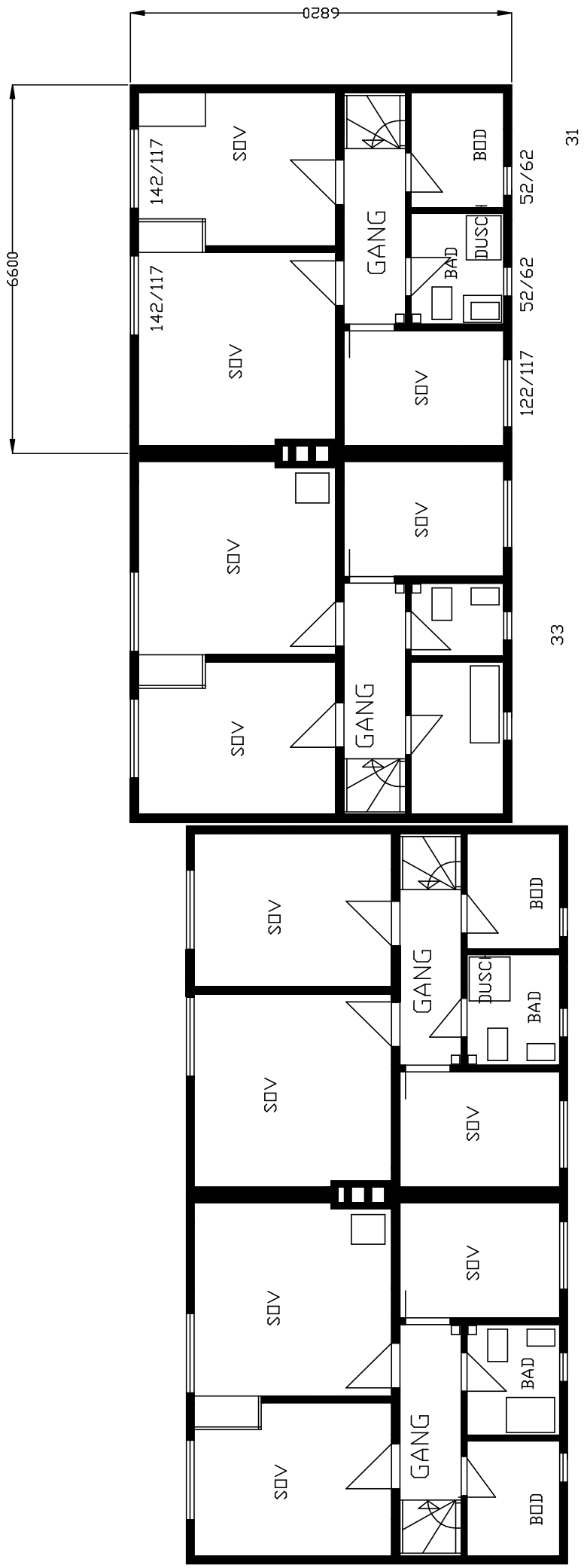
31

B	02.09.2022	Som bygget	AK
A	2011		T.H
REV.	DATE		SIGN.
Trettliveien 31-37			TEGNET AV T. HILLESTAD
Kortfasade 1			Målestokk 1:100 A4
			REV. B



37

B	02.09.2022	Som bygget	AK
A	2011		T.H
REV.	DATE		SIGN.
Trettiveien 31-37 Kortfasade 2			TEGNET AV T. HILLESTAD
Målestokk 1:100 A4			REV. B



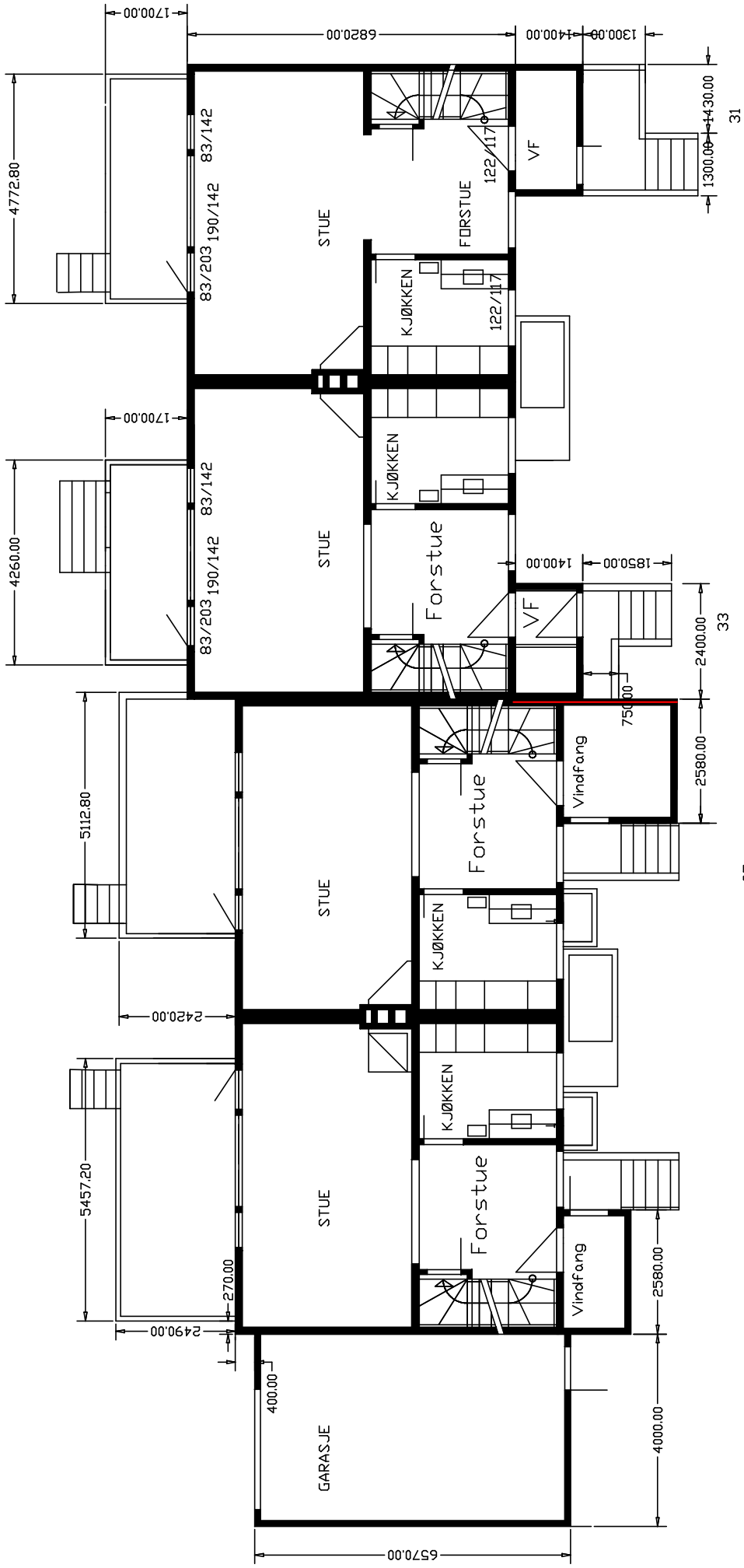
B	02.09.2022	Som bygget	AK
A	2011		T.H
REV.	DATE		SIGN.
Trettiveien 31-37			TEGNET AV T. HILLESTAD
Plantegning Plan 2			Målestokk 1:100 A4
			REV. B

37

35

33

31

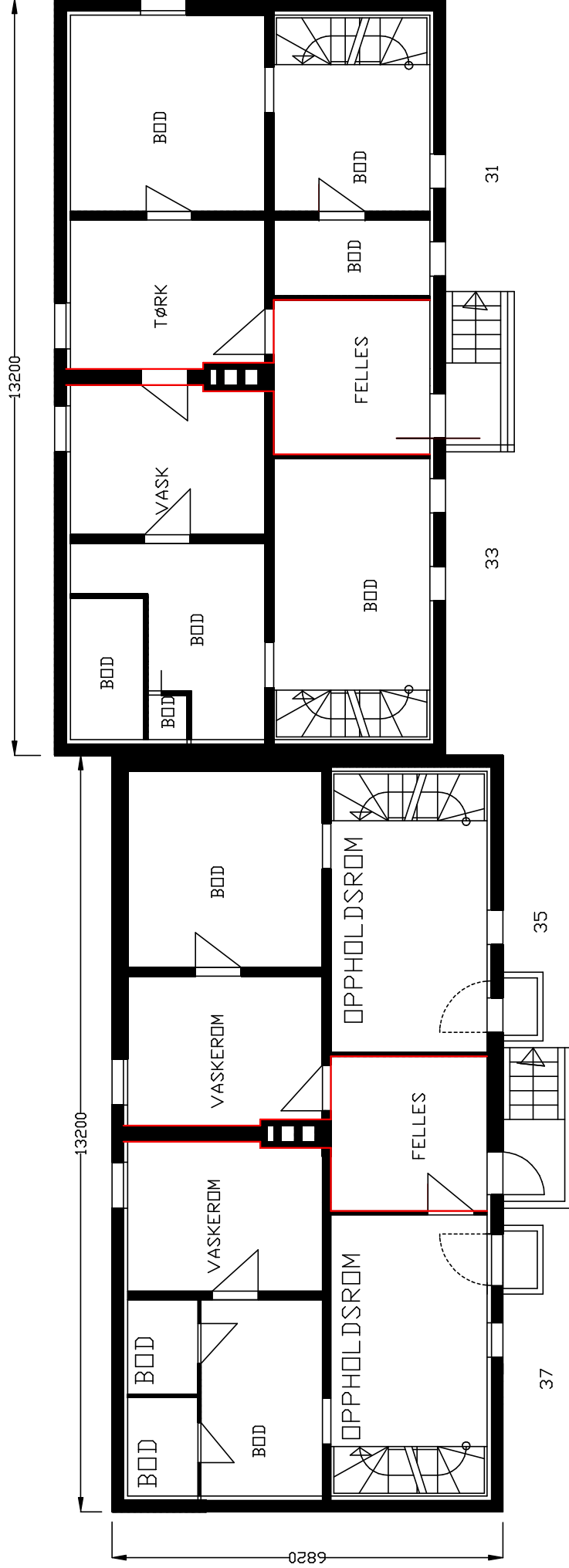


D	02.09.2022	Som bygget	AK
C	24.02.2022	Nytt vaskerom i 35/37, Nytt opphødsrom i 35, Nytt renningsrør i 35	AK
B	29.11.2018	Tiltak implementert	AK
REV.	DATE		SIGN.

Trettiveleien 31-37
 PLAN 1
 TEINET AV T. HILLESTAD
 MÅlestokk 1:100 A4
 REV. D

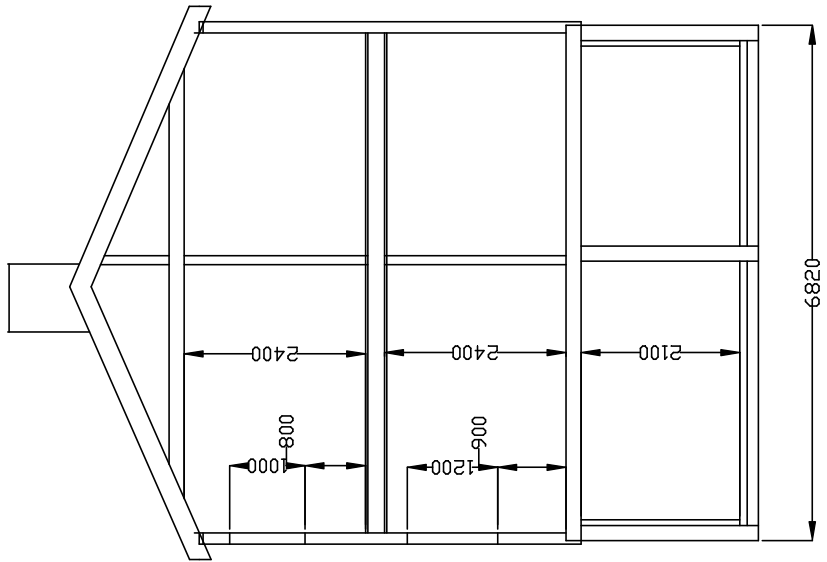
35

37



E	02.09.2022	Som bygget	AK
D	24.02.2022	Nytt vaskerom i 35+37, Nytt oppholdsrom i 35, Nytt renningsvindu i 35	AK
C	29.11.2018	Tiltak implementert	AK
B	12.09.2018		AK
REV.	DATE		SIGN.

Trettiveien 31-37
 Tegnet av T. HILLESTAD
 Målestokk 1:100 A4
 REV. E



B	02.09.2022	Som bygget	AK
A	2011		T.H
REV	DATE		SIGN.
Trettliveien 31-37			TEGNET AV T. HILLESTAD
Snitt			Målestokk 1:100 A4
			REV. B

Fra: Brynjar Breivik <brynjar.breivik@fritzoe.as>
Sendt: mandag 26. september 2022 10:48
Til: trkaroli@live.no; E K; mickke_94@hotmail.com; Linn Engan
Kopi: Roger Tverbakk
Emne: Trettliveien 31-37 - Ferdigstillelse av tiltak

Hei

Ferdigstillelse av tiltak

Byggmester Fritzøe har gjennomført utbedring av tiltak ifm godkjent rammetillatelse i Trettliveien 31-37. Basert på ferdigstillelse av tiltakene vil søknad om ferdigattest for utførte tiltak oversendes Bodø kommune. Arbeidet i Nedre Slettvold btl har vært mangeartet som for eksempel installasjon av seriekoblede røykvarslere, montering av kjellervinduer med og uten lysgrav, brannskille mellom boenhetene på loft, kjeller, vindfang mm. Arbeidet i borettslaget pågår ennå, og det er utfordrende å holde god kontroll på at alle avtaler og tilbakemeldinger fra beboere er utført. Dersom det er forhold som BM Fritzøe ikke har fullført/utbedret eller annet som ansees som feil eller mangler, anmoder jeg om at beboerne gir tilbakemelding på dette umiddelbart. Det blir ikke gjennomført befarung av hvert enkelt utførte tiltak med beboer.

Mail med eventuelle anmerkninger sendes til undertegnede med kopi til Roger Tverbakk - NOBL (rt@nobl.no). Dersom jeg ikke mottar noen tilbakemeldinger innen fristen anser jeg aktivitetene som ferdigstilt.
Frist: Mandag 3 okt

Jeg har full forståelse for de utfordringer dere som beboere har hatt i prosessen med tilrettelegging for tømrere, byggestøv, endringer mm – Takk for den positiviteten og velviljen vi har møtt ifm arbeidet som har pågått.

Med vennlig hilsen

Brynjar Breivik
Prosjektleder

Mobil: 41 22 12 43
E-post: bb@fritzoe.as



Gnist Arkitekter AS

8006 Bodø

Dato:23.03.2022
Saksbehandler:Grete Bach Mortensen
Telefon direkte:75 55 53 61
Deres ref.:
Løpenr.:24673/2022
Saksnr./vår ref.:2018/1726
Arkivkode:3078

Tillatelse til endring av gitt rammetillatelse

Byggeplass: Trettliveien 31-37, 8011 BODØ
Tiltakshaver: NEDRE SLETTVOLD BORETTSLAG

Eiendom: 30/78
Bygningsnr: 187075750
187075769

Søker: Gnist Arkitekter AS
Tiltakstype: Rekkehus

Tiltaksart: Flere tiltak

Til tidligere gitt rammetillatelse av 04.07.2019 foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-3, jf § 20-1 bokstav d godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. rev D., erklæring om ansvarsrett etc., og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter bruksendring fra bod til oppholdsrom i kjeller, etablering av rømningsvindu og lysgrav Trettliveien 35 og innsetting av dør i brannskille fra oppholdsrom til fellesrom i kjeller, Trettliveien 37. BRA – bruksendring i Trettliveien 35 utgjør 12 m².

Tiltaket berører ikke naboer.

Tidligere godkjente tegninger rev. C utgår.

Saken behandles i medhold av delegert myndighet.

Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:

Rammesøknaden, datert 28/06-19, mottatt 28/06-2019, gjelder;

Trettliveien 31; Tilbygg (veranda og inngangsparti)

Trettliveien 33; Tilbygg (veranda og inngangsparti)

Trettliveien 35; Tilbygg (veranda og inngangsparti)

Trettliveien 37; Tilbygg (veranda og inngangsparti), bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, innsetting av vindu med lysgrav i kjeller

Bruksareal (BRA) for tiltaket er 26 m².

Byggesak

Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø

Besøksadresse: Kongens gate 23

Sentralbord: 75 55 50 00

Saksbehandler 75 55 53 61

grete.bach.mortensen@bodo.kommune.no

Orgnr.:

972 418 013

Bruksendring/tilbygg						
Trettliveien 31-37	Kjeller	1. etg	2. etg	Loft	Sum	Kommentar
31		3			3	1.etg: vindfang 3m2
33		3			3	1.etg: vindfang 3m2
35		5			5	1.etg: vindfang 3m2
37	12	3			15	1.etg: vindfang 3m2

Melding om endring av ansvarsrett 05.11.2021, Ny Ansvarlig søker Gnist Arkitekter AS.

Søknad om igangsetting, datert 16/11-2021, gjelder tele tiltaket.

Trettliveien 31; Tilbygg (veranda og inngangsparti)

Trettliveien 33; Tilbygg (veranda og inngangsparti)

Trettliveien 35; Tilbygg (veranda og inngangsparti)

Trettliveien 37; Tilbygg (veranda og inngangsparti), bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, innsetting av vindu med lysgrav i kjeller (mot øst).

Endrings søknaden, datert 07.03.2022, mottatt 07.03.2022, mottatt komplett 21.03.2022, gjelder bruksendring av bod til oppholdsrom i kjeller BRA 12 m². Innsetting av rømningsvindu og lysgrav i Trettlivn 35.

Innsetting av dør i brannskillet mellom oppholdsrom og fellesrom i kjeller, Trettlivn. 37.

Godkjente tiltak for Trettlivn 33-37:

Trettliveien 31; Tilbygg (veranda og inngangsparti)

Trettliveien 33; Tilbygg (veranda og inngangsparti)

Trettliveien 35; Tilbygg (veranda og inngangsparti) bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, innsetting av vindu med lysgrav i kjeller (mot øst)

Trettliveien 37; Tilbygg (veranda og inngangsparti), bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, innsetting av vindu med lysgrav i kjeller (mot øst).

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, sone 32.04, vedtatt 14/06-2018. Området er regulert til nåværende boligformål.

Grad av utnyttning er i matrise C angitt som prosent bebygd areal (%-BYA)

Største tillatte %-BYA er 35 %.

Tiltaket viser en grad av utnyttning på 23,1 %.

I området kan det oppføres bygninger med gesimshøyde 8 m og mønehøyde 11 m.

Tiltaket, når det er ferdig, har ingen endring.

Parkering: Egen grunn.

Plassering:

Ingen endring i plassering.

Ansvarlig foretak:

Ansvarlig foretak har erklært ansvarsrett.

Kommunens vurdering:

Under henvisning til det som er anført ovenfor finner vi søknaden å være i samsvar med plan- og bygningslovgivningen og kan godkjennes.

Gebyrberegning:

Det gjøres oppmerksom på at gebyr beregnes etter gjeldende betalingsregulativ.

Kommunen gjør oppmerksom på at beregnet bruksareal danner grunnlaget for kommunaltekniske avgifter og at dette må kontrolleres av tiltakshaver.

Klageadgang:

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

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og Miljø

Grete Bach Mortensen
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

NEDRE SLETTVOLD BORETTSLAG	Postboks 214	8001	BODØ
BOLIGBYGGELAGET NOBL	Postboks 214	8001	BODØ
Trond Karoliussen	Trettliveien 31	8011	Bodø
Ellen Kachel	Trettliveien 33	8011	Bodø
Michael C B Ingebrigtsen	Trettliveien 35	8011	Bodø
Sandra Knutsen Mathisen	Trettliveien 35	8011	Bodø
Linn Marit Engan	Trettliveien 37	8011	Bodø
BYGGMESTER FRITZØE AS	Påls vei 1B	8008	BODØ

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 21.01.25 Side 1 av 3

Nedre Slettvold Borettslag	Vår ref.:	28/46
Trettliveien 35	Type:	Tilknyttet Borettslag
8011 BODØ	Eiere:	Michael Ingebrigtsen, Sandra Mathisen
Organisasjonsnr: 852 261 072	Andelsnr:	701

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 103

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	6 569
	Renter lån ombygging/branntiltak	326
	Avdrag lån ombygging/branntiltak	105
Tilleggsytelser:	Differensierte felleskostnader/tillegg areal	103

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	254 501	Gjeld siste årsoppg.:	254 501
Klient ajourf. lån:	17 863 861,58	Klient gj. s. årsoppg.:	17 204 717

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12134740629, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2025: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 90

Saldo per 21.01.2025: 8 182 198

Andel av saldo: 107 661

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.06.2047)

Flytende rente

Lånenummer: 16364134170, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2025: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 113

Saldo per 21.01.2025: 5 742 513

Andel av saldo: 75 559

Første termin: 30.03.2024Første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.03.2053)

Flytende rente

Lånenummer: 16367757896, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2025: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 105

Saldo per 21.01.2025: 3 280 006

Andel av saldo: 71 281

Første termin: 30.03.2024Første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.03.2051)

Flytende rente

Lånet er knyttet til ombygging/branntiltak, og fordelt etter egen lånebrøk.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Mari Grønbech

Adresse: Medåsveien 13 C

Postnr/-sted: 8011 BODØ

Telefon: Mob.: +4799262954

E-post: NedreSlettvoldBorettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 21.01.2025

Utestående saldo: 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 21.01.25 Side 2 av 3

Nedre Slettvold Borettslag	Vår ref.:	28/46
Trettliveien 35	Type:	Tilknyttet Borettslag
8011 BODØ	Eiere:	Michael Ingebrigtsen, Sandra Mathisen
Organisasjonsnr: 852 261 072		

5: Restanse felleskostnader pr. 21.01.2025

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

Annen formue:	38 406	Gjeld:	258 168	Andre inntekter:	1 146
		Utgifter:	11 199		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	14 350
Andelsnr:	701	Partialobligasjonsnr:	701

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1962
Gårds/bruksnr: 30/78, 30/123, 30/89, 30/124, 30/289, 30/79, 30/90
Bygningstype: Rekkehus
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 30844.5

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588671
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.12.1962				
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	89
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyansiennitet 2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

En parkeringsplass til hver andel, rest er fellesparkering

Borettslagets lån - 1636.77.57896 gjelder ombygging/branntiltak og er fordelt på de andeler hvor tiltak er utført. Dette lånet er knyttet til borettslagets avtale om spesifisering av renter og avdrag på fellesgjeld.

Denne enheten har andel av lån nr 1636.77.57896 tilknyttet seg.

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Ved eierskifte ber vi om at selger betaler felleskostnader for hele måneden. For mye innbetalt vil bli refundert når eierskifte er foretatt i våre systemer.

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

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

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 21.01.25 Side 3 av 3

Nedre Slettvold Borettslag

Vår ref.: 28/46

Trettliveien 35

Type: Tilknyttet Borettslag

8011 BODØ

Eiere: Michael Ingebrigtsen, Sandra Mathisen

Organisasjonsnr: 852 261 072

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Arealopplysninger og antall rom er fra opprinnelig byggeår. Her kan det forekomme avvik etter senere ombygging og nye måleregler som Nobl ikke har kontroll på. Nobl fraskriver seg ansvar for feil i disse opplysningene.

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nedre Slettvold Borettslag tirsdag 18.06.2024 kl. 12:00 - Digital avholdelse gjennom Min Side - www.nobl.no.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Avstemming: 24 stemmer for, 3 stemmer blankt.
Vedtak: Mari Grønbech velges som møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Avstemming: 24 stemmer for, 3 stemmer blankt.
Representant fra Nobl, Kjell Rune Siggerud velges som referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Avstemming: 25 stemmer for, 1 stemmer blankt.
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Runar Henriksen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent med 24 stemmer for, 1 stemme mot, 1 stemme blank.
Saksliste ble: Godkjent med 24 stemmer for, 1 stemme mot, 1 stemme blank.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Totalt antall stemmeberettigede: 26
Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Vedtak:

Avstemming: 23 stemmer for, 0 stemmer mot, 3 stemmer blank.
Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble referert.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag at styrehonoraret forblir uendret, kr 120 000,- for perioden 2024/2025.

Avstemming: 23 stemmer for, 1 stemme mot, 2 stemmer blank.

Vedtak kr.: 120.000

Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2024/25

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Mari Grønbech er på valg.

Vedtak:

Avstemming: 23 stemmer for.

Vedtak: Mari Grønbech velges som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av styremedlem

Karl-Olav Skau Jægtvik er på valg

Vedtak:

Avstemming: 22 stemmer for.

Vedtak: Karl-Olav Skau Jægtvik velges for 2 år.

5.3 Valg av styremedlem

Fred-Asle Nordvik er på valg

Vedtak:

Avstemming: 21 stemmer for.

Fred-Asle Nordvik velges for 2 år.

5.4 Valg av styremedlem

Knut Bakke-Soleng er på valg

Vedtak:

Avstemming: 20 stemmer for.

Anne Sofie Søvting velges for 2 år

5.5 Valg av varamedlem

Anne Sofie Søvting er på valg

Vedtak:

Avstemming: 19 stemmer for.

Vedtak: Eivind Arnsby velges for 1 år

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

Styreleder: Mari Grønbech, 2024, 1 år

Styremedlem: Runar Henriksen, 2023, 2 år

Styremedlem: Karl-Olav Skau Jægtvik, 2024, 2 år

Styremedlem: Fred-Asle Nordvik, 2024, 2 år

Styremedlem: Anne Sofie Søfting, 2024, 2 år

Varamedlem: Eivind Arnsby, 2024, 1 år

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Vedtektsendring punkt 4-1 - SE VEDLEGG.

Endring i vedtektene omhandler punkt 4-1 (3, 4, 5 og 7). Vedlagte vedtekter viser endringsforslagene av punktene markert med rødt og understrek.

Forslag til ny tekst:

(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. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseier har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendige på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) I henhold til generalforsamlingsvedtak gjort 15.06.2021 og 19.06.2023 er alle fasadeendringer i henhold til godkjente rammetillatelse godkjent av borettslagets generalforsamling. Alle fasadeendringer som ikke ble godkjent her og fra denne tid må søkes om, jf. pkt. (4).

(7) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Borettslaget har satt opp ladere på felles parkeringsplass, som fritt kan disponeres av alle beboerne.

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 4)

Vedtak:

Avstemming: 18 stemmer for, 3 stemmer mot, 4 stemmer blankt.

Vedtatt med 2/3 flertall:

Endringer nevnt ovenfor av punkt 4-1 (3, 4, 5 og 7) ble godkjent.

6.2 Vedtektsendring punkt 5-1 - SE VEDLEGG

Endring i vedtektene omhandler punkt 5-1 (1, 2, 3, og 4). Punkt 5-1 (7) fjernes. Vedlagte vedtekter viser endringsforslagene av punktene markert med rødt og understrek.

Forslag til ny tekst:

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmen, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-,

gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Andelseier har videre ansvar for å vedlikeholde balkong/veranda tilknyttet egen andel. Dette medfører slik som bygningsmessig vedlikehold, utskriftning av bygningsdeler og maling/beising. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 4)

Vedtak:

Avstemming: 22 stemmer for, 0 stemmer mot, 3 stemmer blankt.

Vedtatt med 2/3 flertall:

Endringer nevnt ovenfor av punkt 5-1 (1, 2, 3 ,4) og fjerning av punkt 5-1 (7) ble godkjent.

6.3 Vedtektsendring punkt 5-2 - SE VEDLEGG

Endring i vedtektene omhandler punkt 5-2 (1, 3, og 4). Vedlagte vedtekter viser endringsforslagene av punktene markert med rødt og understrek.

Forslag til ny tekst:

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder nødvendig utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 4)

Vedtak:

Avstemming: 23 stemmer for, 0 stemmer mot, 2 stemmer blankt.

Vedtatt med 2/3 flertall:

Endringer nevnt ovenfor av punkt 5-2 (1, 3 og 4) ble godkjent.

6.4 Vedtektsendring punkt 5-3 - SE VEDLEGG

Endring i vedtektene omhandler punkt 5-3 (1, 2, og 3). Vedlagte vedtekter viser endringsforslagene av punktene markert med rødt og understrek.

Forslag til ny tekst:

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter

ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven § 5-13 og 5-15.

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 4)

Vedtak:

Avstemming: 22 stemmer for, 0 stemmer mot, 3 stemmer blankt.

Vedtatt med 2/3 flertall:

Endringer nevnt ovenfor av punkt 5-3 (1, 3 og 3) ble godkjent.

6.5 Sak fra andelseier - Søknad utbygging av inngangsparti - Trettliveien 31

Info: Saken deles i to da det er snakk om søknad om utbygg av stue m/balkong og inngangsparti. Innmeldt sak fra andelseier er derfor delt inn i sak 6.5 og 6.6.
Første sak er søknad om utbygg av inngangsparti

Hei

Vi søker herved om å bygge ut stue med tilhørende balkong og inngangsparti. Vi ber om generalforsamlingens godkjenning for dette. Vedlagt ligger tegninger for begge utbygg.

Utbygg inngangsparti: Utbygget vi ønsker godkjenning for, er tilsvarende utbygg gjort i Trettliveien 32, 34, og 36. Tegning har vi fått tilsendt av nabo i nr 32. Dette vil bli estetisk finere, samt at det vil være en svært mye mer funksjonibel løsning. Nåværende inngangsparti oppfyller ikke dagens krav. Etter vurdering gjort av takstmann 23.06.23 er det bemerket at inngangspartiet har synlige symptomer på slitasjeskader/elde. Rekkverkshøyden er under 1 meter som er avvik fra dagens forskrift.

På bakgrunn av dette er det behov for oppgraderinger, og vi ønsker da i samme runde å gjøre disse endringene.

På forhånd takk

Mvh

Gerd og Eivind Røegh-Arnsby

SE VEDLEGG

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 4)

Vedtak:

Avstemming: 20 stemmer for, 1 stemme mot, 3 stemmer blankt.

Vedtatt med 2/3 flertall:

Generalforsamlingen godkjenner søknad om utbygg av nytt inngangsparti. Andelseier plikter selv å søke offentlige instanser og innhente nødvendige godkjenninger for tiltaket som legges frem for styret.

Andelseier har ansvar for fremtidig vedlikehold av tilbygd del, og vedlikeholdsansvaret følger andelen ved eierskiftet.

6.6 Sak fra andelseier - Søknad utbygging av stue m/balkong - Trettliveien 31

Info: Saken deles i to da det er snakk om søknad om utbygg av stue m/balkong

og inngangsparti. Innmeldt sak fra andelseier er derfor delt inn i sak 6.5 og 6.6.

Del 2 av innmeldt sak fra Trettliveien 31 omhandler søknad om utbygg av stue.

Utbygg stue: utbygget vi ønsker godkjenning for har likhetstrekk med Trettliveien 45 med balkong over. Under overnevnte inspeksjon av takstmann ble det konstatert at nåværende veranda har råteskader, svikt i enkelte bjelker og manglende understøtte for terrassebord.

På bakgrunn av dette er det behov for oppgraderinger, og vi ønsker da i samme runde å gjøre disse endringene.

Se også vedlegg til saken.

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 4)

Forslag til vedtak:

Andelseiers forslag er at generalforsamlingen godkjenner søknad om utbygg av stue m/balkong. Andelseier plikter selv å søke offentlige instanser og innhente nødvendige godkjenninger for tiltaket som legges frem for styret.

Andelseier har ansvar for fremtidig vedlikehold av tilbygd del, og vedlikeholdsansvaret følger andelen ved eierskiftet.

Vedtak:

Avstemming: 11 stemmer mot, 7 stemmer for, 5 stemmer blankt.

Forslag til vedtak oppnådde ikke 2/3 flertall og derfor falt saken.

6.7 Sak fra andelseier - Søknad utbygging av inngangsparti - Trettliveien 35 - SE VEDLEGG

Hei!

Vi har lenge spart opp for å få gjort noe med altanen mot Trettliveien hos oss.

Nå har den begynt å bli så dårlig at vi ønsker å gjøre noe med denne.

Vi ønsker helst å skifte ut alt da det er mye råttent materiale, og det er og har vært bortkastet å reparere på denne.

Samtidig forlenge skjermingen mot 33, for å forhindre direkte innsyn i vår bolig om dem står ute på

deres altan. Høyde fra bakken vil være lik den vi har i dag.

Håper dere får tatt dette med i generalforsamlingen som kommer.

Ta gjerne kontakt om noe er uklart.

Mvh

Michael Ingebrigtsen

Trettliveien 35

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 4)

Vedtak:

Avstemming: 20 stemmer for, 1 stemme mot, 2 stemmer blankt.

Vedtatt med 2/3 flertall:

Generalforsamlingen godkjenner endringssøknad som er skissert. Andelseier plikter selv å søke offentlige instanser og innhente nødvendige godkjenninger for tiltaket som legges frem for styret.

Andelseier i Trettliveien 35 har ansvar for fremtidig vedlikehold av tilbygd del, og vedlikeholdsansvaret følger andelen ved eierskiftet.

6.8

Sak fra andelseier - Søknad utbygging av inngangsparti - Hjartliveien 7a - SE VEDLEGG

Vi ønsker å bygge ut vindfanget i hjartliveien 7a.
Nåværende inngangsparti svarer ikke til dagens krav. Ytterdør går innover og gulvet er kaldt

Se søknad og tegninger

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 4)

Vedtak:

Avstemming: 20 stemmer for, 0 stemmer mot, 3 stemmer blankt.

Vedtatt med 2/3 flertall:

Generalforsamlingen godkjenner søknad om utbygg av nytt inngangsparti. Andelseier plikter selv å søke offentlige instanser og innhente nødvendige godkjenninger for tiltaket som legges frem for styret.

Andelseierne i 7a har ansvar for fremtidig vedlikehold av tilbygd del, og vedlikeholdsansvaret følger andelene ved eierskiftet.

6.9 Sak fra andelseier - Søknad utbygging av inngangsparti - Hjartliveien 8c og d - SE VEDLEGG

Heia!

På vegne av Hjartliveien 8C og 8D søker vi med dette om tillatelse til å bygge inngangsparti på våre boenheter. Ønskede utbygg blir i samme stil og utførelse som eksisterende utbygg i Hjartliveien 8A. Ca 15m² pr. enhet.

Vi er innforstått med at vi selv må stå for søknad til kommunen, men ønsker dette avklart med styre før denne prosessen settes i gang.

Vi håper på positivt og raskt svar på vår søknad.

Mvh

Stig Kletteng, Hjartliveien 8D

Thorbjørn Antonsen, Hjartliveien 8C

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 4)

Vedtak:

Avstemming: 20 stemmer for, 0 stemmer mot, 3 stemmer blankt.

Vedtatt med 2/3 flertall:

Generalforsamlingen godkjenner søknad om utbygg av nye inngangsparti. Andelseierne plikter selv å søke offentlige instanser og innhente nødvendige godkjenninger for tiltaket som legges frem for styret.

Andelseierne i 8 c og d har ansvar for fremtidig vedlikehold av tilbygd del, og vedlikeholdsansvaret følger andelene ved eierskiftet.

6.10 Sak fra andelseier - Søknad godkjenning fasade- og bruksendring kjeller Medåsveien 5 A - SE VEDLEGG

Ønsker å etablere kjellerstue med mulighet for overnatting, og søker derfor i første omgang styret/generalforsamlingen om godkjenning av bytte av vindu til godkjent størrelse for rømningsvei/oppholdsrom. Det ønskes å bytte vindu på endevegg tilhørende Medåsveien 5A (se

bilde) Areal i kjeller vil omdisponeres slik at vinduet blir etablert i oppholdsrom/kjellerstue etter gjeldene regler. Løsning er planlagt lik det som er gjort i borettslaget i fjor, og det vil bli forsøkt å bruke samme firma, Byggmester Fritzøe.

Tegninger vil innhentes og legges ved søknad til kommunen. Dersom det er behov for ytterligere opplysninger for å behandle denne søknaden på årets generalforsamling, ta kontakt.

Med hilsen
Mette Moe
Siv Anita Johansen

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 4)

Vedtak:

Avstemming: 21 stemmer for, 0 stemmer mot, 2 stemmer blankt.

Vedtatt med 2/3 flertall:

Generalforsamlingen i Nedre Slettvoll Borettslag godkjenner bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, og innsetting av større vindu (godkjent str rømningsvei). Andelseier plikter selv å søke offentlige instanser og å innhente nødvendige godkjenninger av kommunen før iverksetting.

7. AVSLUTNING

Vedtak:

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Nedre Slettvold Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Mari Grønbech (sign.)	21.06.2024
Sekretær	Kjell Rune Siggerud (sign.)	24.06.2024
Protokollvitne	Runar Henriksen (sign.)	25.06.2024

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Nedre Slettvold Borettslag

**Tirsdag 18.06.2024, kl. 12:00 Sted: Digital avholdelse
gjennom Min Side - www.nobl.no**

Til behandling foreligger:

Digital gjennomføring av årets generalforsamling

Styret inviterer til digital ordinær 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 e-postadressen/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.

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 tirsdag 18. juni kl. 12:00 til torsdag kl. 20. juni 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 «Generalforsamling Nedre Slettvold 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 i forkant.
Det åpnes derfor for en spørsmål/svar seanse i forkant, på "Min side" i tidsrommet mandag 17. juni fra kl. 08:00 til kl. 20:00.
- 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 avkrysnings skjema.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Mari Grønbech velges som møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Representant fra Nobl, Kjell Rune Siggerud velges som referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Runar Henriksen foreslås valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkallingen og sakslisten godkjennes.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Forslag til vedtak: Styrehonoraret forblir uendret, kr 120 000,- for perioden 2024/2025.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Mari Grønbech - valgt i 2023 - for 1 år
Styremedlem: Knut Bakke-Soleng - valgt i 2022 - for 2 år
Styremedlem: Karl-Olav Skau Jægtvik - valgt i 2022 - for 2 år
Styremedlem: Fred-Asle Nordvik - valgt i 2022 - for 2 år
Styremedlem: Runar Henriksen - valgt i 2023 - for 2 år
Varamedlem: Anne Sofie Søfting - valgt i 2023 - for 1 år

5.1 Valg av styreleder

Mari Grønbech er på valg.

Forslag til vedtak: Mari Grønbech velges som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av styremedlem

Karl-Olav Skau Jægtvik er på valg

Forslag til vedtak: Karl-Olav Skau Jægtvik velges for 2 år.

5.3 Valg av styremedlem

Fred-Asle Nordvik er på valg

Forslag til vedtak: Fred-Asle Nordvik velges for 2 år.

5.4 Valg av styremedlem

Knut Bakke-Soleng er på valg

Forslag til vedtak: Anne Sofie Søfting velges for 2 år

5.5 Valg av varamedlem

Anne Sofie Søfting er på valg

Forslag til vedtak: Eivind Røegh-Arnsby velges for 1 år

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Vedtektsendring punkt 4-1 - SE VEDLEGG.

Endring i vedtektene omhandler punkt 4-1 (3, 4, 5 og 7). Vedlagte vedtekter viser endringsforslagene av punktene markert med rødt og understrek.

Forslag til ny tekst:

(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. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseier har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, plattning, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendige på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) I henhold til generalforsamlingsvedtak gjort 15.06.2021 og 19.06.2023 er alle fasadeendringer i henhold til godkjente rammetillatelse godkjent av borettslagets generalforsamling. Alle fasadeendringer som ikke ble godkjent her og fra denne tid må søkes om, jf. pkt. (4).

(7) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette

formålet. Borettslaget har satt opp ladere på felles parkeringsplass, som fritt kan disponeres av alle beboerne.

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 4)

Forslag til vedtak: Endringer nevnt ovenfor av punkt 4-1 (3, 4, 5 og 7) godkjennes.

6.2 Vedtektsendring punkt 5-1 - SE VEDLEGG

Endring i vedtektene omhandler punkt 5-1 (1, 2, 3, og 4). Punkt 5-1 (7) fjernes. Vedlagte vedtekter viser endringsforslagene av punktene markert med rødt og understrek.

Forslag til ny tekst:

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmen, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Andelseier har videre ansvar for å vedlikeholde balkong/veranda tilknyttet egen andel. Dette medfører slik som bygningsmessig vedlikehold, utskriftning av bygningsdeler og maling/beising. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles -/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 4)

Forslag til vedtak: Endringer nevnt ovenfor av punkt 5-1 (1, 2, 3 ,4) og fjerning av punkt 5-1 (7) godkjennes.

6.3 Vedtektsendring punkt 5-2 - SE VEDLEGG

Endring i vedtektene omhandler punkt 5-2 (1, 3, og 4). Vedlagte vedtekter viser endringsforslagene av punktene markert med rødt og understrek.

Forslag til ny tekst:

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder nødvendig utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 4)

Forslag til vedtak: Endringer nevnt ovenfor av punkt 5-2 (1, 3 og 4) godkjennes.

6.4 Vedtektsendring punkt 5-3 - SE VEDLEGG

Endring i vedtektene omhandler punkt 5-3 (1, 2, og 3). Vedlagte vedtekter viser endringsforslagene av punktene markert med rødt og understrek.

Forslag til ny tekst:

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven § 5-13 og 5-15.

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 4)

Forslag til vedtak: Endringer nevnt ovenfor av punkt 5-3 (1, 3 og 3) godkjennes.

6.5 Sak fra andelseier - Søknad utbygging av inngangsparti - Trettliveien 31

Info: Saken deles i to da det er snakk om søknad om utbygg av stue m/balkong og inngangsparti. Innmeldt sak fra andelseier er derfor delt inn i sak 6.5 og 6.6.

Første sak er søknad om utbygg av inngangsparti

Hei

Vi søker herved om å bygge ut stue med tilhørende balkong og inngangsparti. Vi ber om generalforsamlingens godkjenning for dette. Vedlagt ligger tegninger for begge utbygg.

Utbygg inngangsparti: Utbygget vi ønsker godkjenning for, er tilsvarende utbygg gjort i Trettliveien 32, 34, og 36. Tegning har vi fått tilsendt av nabo i nr 32. Dette vil bli estetisk finere, samt at det vil være en svært mye mer funksjonibel løsning. Nåværende inngangsparti oppfyller ikke dagens krav. Etter vurdering gjort av takstmann 23.06.23 er det bemerket at inngangspartiet har synlige symptomer på slitasjeskader/elde. Rekkverkshøyden er under 1 meter som er avvik fra dagens forskrift.

På bakgrunn av dette er det behov for oppgraderinger, og vi ønsker da i samme runde å gjøre disse endringene.

På forhånd takk

Mvh

Gerd og Eivind Røegh-Arnsby

SE VEDLEGG

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 4)

Generalforsamlingen godkjenner søknad om utbygg av nytt

Forslag til vedtak: inngangsparti. Andelseier plikter selv å søke offentlige instanser og innhente nødvendige godkjenninger for tiltaket som legges frem for styret.

Andelseier har ansvar for fremtidig vedlikehold av tilbygd del, og vedlikeholdsansvaret følger andelen ved eierskiftet.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positivt til endringer som er skissert i forhold til utbygg av inngangsparti.

6.6 Sak fra andelseier - Søknad utbygging av stue m/balkong - Trettliveien 31

Info: Saken deles i to da det er snakk om søknad om utbygg av stue m/balkong og inngangsparti. Innmeldt sak fra andelseier er derfor delt inn i sak 6.5 og 6.6.

Del 2 av innmeldt sak fra Trettliveien 31 omhandler søknad om utbygg av stue.

Utbygg stue: utbygget vi ønsker godkjenning for har likhetstrekk med Trettliveien 45 med balkong over. Under overnevnte inspeksjon av takstmann ble det konstatert at nåværende veranda har råteskader, svipt i enkelte bjelker og manglende understøtte for terrassebord.

På bakgrunn av dette er det behov for oppgraderinger, og vi ønsker da i samme runde å gjøre disse endringene.

Se også vedlegg til saken.

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 4)

Forslag til vedtak: Andelseiers forslag er at generalforsamlingen godkjenner søknad om utbygg av stue m/balkong. Andelseier plikter selv å søke offentlige instanser og innhente nødvendige godkjenninger for tiltaket som legges frem for styret.

Andelseier har ansvar for fremtidig vedlikehold av tilbygd del, og vedlikeholdsansvaret følger andelen ved eierskiftet.

Styrets innstilling: Styrets innstilling når det gjelder utbygging av stue, er at det ikke gis tillatelse til dette.

Se utfyllende vedlegg med begrunnelse til styrets innstilling.

6.7 Sak fra andelseier - Søknad utbygging av inngangsparti - Trettliveien 35 - SE VEDLEGG

Hei!

Vi har lenge spart opp for å få gjort noe med altanen mot Trettliveien hos oss.

Nå har den begynt å bli så dårlig at vi ønsker å gjøre noe med denne.

Vi ønsker helst å skifte ut alt da det er mye råttent materiale, og det er og har vært bortkastet å

reparere på denne.

Samtidig forlenge skjermingen mot 33, for å forhindre direkte innsyn i vår bolig om dem står ute på

deres altan. Høyde fra bakken vil være lik den vi har i dag.

Håper dere får tatt dette med i generalforsamlingen som kommer.

Ta gjerne kontakt om noe er uklart.

Mvh

Michael Ingebrigtsen

Trettliveien 35

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 4)

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner endringsøknad som er skissert. Andelseier plikter selv å søke offentlige instanser og innhente nødvendige godkjenninger for tiltaket som legges frem for styret.

Andelseier i Trettliveien 35 har ansvar for fremtidig vedlikehold av tilbygd del, og vedlikeholdsansvaret følger andelen ved eierskiftet.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positivt til endringene som er skissert.

6.8 Sak fra andelseier - Søknad utbygging av inngangsparti - Hjartliveien 7a - SE VEDLEGG

Vi ønsker å bygge ut vindfanget i hjartliveien 7a. Nåværende inngangsparti svarer ikke til dagens krav. Ytterdør går innover og gulvet er kaldt

Se søknad og tegninger

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 4)

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner søknad om utbygg av nytt inngangsparti. Andelseier plikter selv å søke offentlige instanser og innhente nødvendige godkjenninger for tiltaket som legges frem for styret.

Andelseierne i 7a har ansvar for fremtidig vedlikehold av tilbygd del, og vedlikeholdsansvaret følger andelen ved eierskiftet.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positivt til endringene som er skissert.

6.9 Sak fra andelseier - Søknad utbygging av inngangsparti - Hjartliveien 8c og d - SE VEDLEGG

Heia!

På vegne av Hjartliveien 8C og 8D søker vi med dette om tillatelse til å bygge inngangsparti på våre boenheter. Ønskede utbygg blir i samme stil og utførelse som eksisterende utbygg i Hjartliveien 8A. Ca 15m² pr. enhet.

Vi er innforstått med at vi selv må stå for søknad til kommunen, men ønsker dette avklart med styre før denne prosessen settes i gang.

Vi håper på positivt og raskt svar på vår søknad.

Mvh

Stig Kletteng, Hjartliveien 8D

Thorbjørn Antonsen, Hjartliveien 8C

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 4)

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner søknad om utbygg av nye inngangsparti. Andelseierne plikter selv å søke offentlige instanser og innhente nødvendige godkjenninger for tiltaket som legges frem for styret.

Andelseierne i 8 c og d har ansvar for fremtidig vedlikehold av tilbygd del, og vedlikeholdsansvaret følger andelene ved eierskiftet.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positivt til endringene som er skissert.

6.10 Sak fra andelseier - Søknad godkjenning fasade- og bruksendring kjeller Medåsveien 5 A - SE VEDLEGG

Ønsker å etablere kjellerstue med mulighet for overnatting, og søker derfor i første omgang styret/generalforsamlingen om godkjenning av bytte av vindu til godkjent størrelse for rømningsvei/oppholdsrom. Det ønskes å bytte vindu på endevegg tilhørende Medåsveien 5A (se bilde) Areal i kjeller vil omdisponeres slik at vinduet blir etablert i oppholdsrom/kjellerstue etter gjeldene regler. Løsning er planlagt lik det som er gjort i borettslaget i fjor, og det vil bli forsøkt å bruke samme firma, Byggmester Fritzøe.

Tegninger vil innhentes og legges ved søknad til kommunen. Dersom det er behov for ytterligere opplysninger for å behandle denne søknaden på årets generalforsamling, ta kontakt.

Med hilsen
Mette Moe
Siv Anita Johansen

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 4)

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Nedre Slettvoll Borettslag godkjenner bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, og innsetting av større vindu (godkjent str rømningsvei). Andelseier plikter selv å søke offentlige instanser og å innhente nødvendige godkjenninger av kommunen før iverksetting.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positivt til endringene som er skissert.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn: _____

Leilighet nr: _____

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

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2023

Nedre Slettvold Borettslag

Organisasjonsnummer: 852261072

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 76

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Mari Grønbech
Styremedlem, Karl-Olav Skau Jægtvik
Styremedlem, Knut Bakke-Soleng
Styremedlem, Fred-Asle Nordvik
Styremedlem, Runar Henriksen
Varamedlem, Anne Sofie Søvting

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Det er gjort et stort og tidkrevende arbeid med kartlegging av tilstanden på borettslagets boligmasse. Dvs. vindu, dører, bordkledning og dreneringer. Vi ønsker nå å komme i gang med vedlikehold på det som nå har nådd sin levetid og vil komme tilbake med mer utfyllende informasjon om hvordan dette skal utføres og finansieres

Som dere beboere fikk informasjon om i slutten av november 2023, vedtok styret å øke felleskostnadene med 20 % for å dekke inn noe av underskuddet som skyldes de økte kostnader på blant annet på renovasjon, kommunale avgifter, forsikring, økning av lånerenten samt generell prisstigning.

Etter økning vil det fortsatt være et underskudd i borettslaget, men styret har vurdert det til at man ikke ønsket å øke felleskostnadene ut over 20 %. Borettslaget vårt har god likviditet, og vi tåler derfor å bruke noe av våre oppsparte midler til å betjene deler av underskuddet. Men dette kan vi ikke gjøre over flere år fremover dessverre.

Det er omsatt 6 leiligheter i løpet av 2023. Vi ønsker velkommen til nye beboere i Hjartliveien 8b, Hjartliveien 5 a og b, Trettliveien 31, Slettvollveien 8b og i Medåsveien 13d.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 754 256	4 485 216	4 754 490	5 705 388
Innkrevde renter/avdrag		35 413	0	0	235 610
Strøm elbil		1 176	0	0	0
Påbygg/utbygg		182 928	182 928	182 928	182 928
Andre driftsinntekter		832 785	0	0	0
SUM INNETEKTER		5 806 558	4 668 144	4 937 418	6 123 926
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	9 480	45 152	23 780	9 480
Styrehonorar	2	120 000	120 000	120 000	120 000
Kontingent	3	26 600	26 600	26 600	26 600
Revisjonshonorar	4	14 144	13 375	14 150	14 700
Forretningsførerhonorar		225 180	218 622	225 181	233 100
Løpende kontrakter	5	723 117	765 469	707 295	734 400
Andre honorar og innleide tjenester	6	593 898	537 568	300 000	200 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	758 372	9 702 086	2 100 000	2 100 000
Forsikring	8	381 662	348 311	374 438	401 611
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	1 599 564	1 388 032	1 434 900	1 736 000
Energi		5 227	762	5 000	5 000
Andre driftsutgifter	10	43 276	15 497	20 500	18 120
Avskrivning driftsmidler	11	12 979	0	0	0
SUM KOSTNADER		4 513 499	13 181 473	5 351 844	5 599 011
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		1 293 059	-8 513 329	-414 426	524 915
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		87 057	102 462	5 000	10 000
Rentekostnader		852 172	466 268	844 437	1 026 764
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-765 115	-363 806	-839 437	-1 016 764
ÅRSRESULTAT		527 944	-8 877 135	-1 253 863	-491 849

	Note	31.12.23	31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12	4 721 800	4 721 800
Rehabilitering	12	5 531 678	5 531 678
Andre driftsmidler	11	98 271	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		10 351 749	10 253 478
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		10 764	429 273
Forskuddsbetalt Forsikring		386 209	374 256
Kundefordringer		25 789	5 021
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	3 021 296	3 467 542
Sum omløpsmidler		3 444 058	4 276 092
SUM EIENDELER		13 795 806	14 529 570

	Note	31.12.23	31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt Andelskapital		7 600	7 600
Annen egenkapital		-5 363 498	-5 891 441
Sum egenkapital	14	-5 355 898	-5 883 841
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Dnb	15	17 529 243	18 552 892
Borettsinnskudd	16	1 090 600	1 090 600
Sum langsiktig gjeld		18 619 843	19 643 492
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		475 481	695 243
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		49 279	62 741
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	3 060
Påløpne renter		6 912	3 853
Forskuttering fellesutgifter BBL Finans		189	5 021
Sum kortsiktig gjeld		531 861	769 919
Sum gjeld		19 151 704	20 413 411
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 795 806	14 529 570
Pantestillelser	17	18 619 843	19 643 492

Sted: _____, dato: _____

Mari Grønbech
Styreleder

Runar Henriksen
Styremedlem

Fred-Asle Nordvik
Styremedlem

Karl-Olav Skau Jægtvik
Styremedlem

Knut Bakke-Soleng
Styremedlem

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	3 506 173	12 786 552
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	527 944	-8 877 135
Tilbakeføring avskrivninger	12 979	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-111 250	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 023 649	-403 244
B. Årets endringer disponible midler	-593 977	-9 280 379
C. Disponible midler UB	2 912 197	3 506 173
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	3 444 058	4 276 092
- Kortsiktig gjeld	-531 861	-769 919
Disponible midler	2 912 197	3 506 173

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lønn	0	0
5020 Feriepenger	0	3 060
5050 Honorar	0	30 000
5090 Påløpte feriepenger	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	9 480	11 850
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	0	242
Sum	9 480	45 152

Borettslaget har ingen fast ansatte.

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	120 000	120 000
Sum	120 000	120 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for periode 2.5.23-30.4.24

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7450 Kontingent boligbyggelaget	26 600	26 600
Sum	26 600	26 600

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6701 Honorar revisjon	14 144	13 375
Sum	14 144	13 375

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6395 Sommer- og vinterkostnader	118 772	71 780	50 000	90 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	13 030	12 121	12 500	13 500
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	54 494	62 755	62 107	58 300
6780 Skadedyrbekjempelse	11 522	12 188	11 900	12 000
6780 Vakthold/brannsikring	28 711	32 689	24 500	29 900
6780 Kabel-tv/internett	496 588	573 935	546 288	530 700
Sum	723 117	765 469	707 295	734 400

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	7 335	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning	586 563	537 568
Sum	593 898	537 568

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	4 320	32 373
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	747 520	9 658 036
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	1 676
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	6 532	10 000
Sum	758 372	9 702 086

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	374 256	348 311
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	7 406	0
Sum	381 662	348 311

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

Note 9 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6320 Kommunale avgifter	875 519	682 098	724 700	961 000
6320 Renovasjon	318 348	296 218	304 500	369 000
7760 Eiendomsskatt	405 697	405 695	405 700	406 000
Sum	1 599 564	1 388 032	1 434 900	1 736 000

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	800	3 386
6890 Annen kontorkostnad	5 222	6 143
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	609	2 969
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 243	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 342	321
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	-221	954
7772 Andre gebyrer	621	1 724
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	32 660	0
8126 Gebyr	0	0
Sum	43 276	15 497

Note 11 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon Elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	111 250
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	111 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	12 979
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	98 271
Årets avskrivninger :	12 979
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	5

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år: 1962	
Kostpris 1962	4 631 400
Rehabilitering / påkostning	5 531 678
Kjøp av tomt	90400
Bokført verdi pr. 01.01.	10 253 478
Årets rehabilitering	0
Bokført verdi pr. 31.12	10 253 478

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

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 BANKINNSKUDD	2 981 496	3 416 892
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	39 800	50 650
Sum	3 021 296	3 467 542

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

Note 14 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt andelskapital	7 600	7 600
Opptjent egenkapital (+)/ Udekket tap (-) pr. 01.01	-5 891 441	2 985 694
Årets resultat	527 944	-8 877 135
Egenkapital 31.12	-5 355 898	-5 883 841

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 15 - Pantegjeld

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

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Ombygging branntiltak	Utbedringer i hht. rammesøknader	Bygning, vedlikehold kloakk, brannvarsling
Lånenummer:	16367757896	16364134170	12134740629
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021	2017
Rentesats:	5.39 %	5.39 %	5.39 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.04.2051	30.04.2051	30.04.2047
Opprinnelig lånebeløp:	3 383 686	10 000 000	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	10 000 000	8 552 892
Avdrag i perioden:	0	4 216 471	190 864
Opptak i perioden:	3 383 686	0	0
Lånesaldo 31.12:	3 383 686	5 783 529	8 362 028
Saldo 5 år frem i tid:	3 059 143	5 290 688	7 351 873
Andelssaldo 01.01:	0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	832 785	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	307 387	0
Andelssaldo 31.12:	0	525 398	0
Sum pantegjeld for lån:	3 383 686	6 308 927	8 362 028

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
	1	338 880	338 880
	1	322 110	322 110
	1	319 684	319 684
	1	312 176	312 176
	1	307 296	307 296
	1	302 754	302 754
	1	302 096	302 096
	1	301 302	301 302
	1	297 686	297 686
	1	296 742	296 742
	1	291 762	291 762
	1	289 803	289 803
	1	289 244	289 244
	1	285 450	285 450
	1	279 244	279 244
	1	278 723	278 723
	1	276 555	276 555
	1	274 981	274 981
	1	273 431	273 431
	1	272 826	272 826
	1	267 517	267 517
	1	262 706	262 706
	1	258 169	258 169

Pantegjeld

	1	256 538	256 538
	1	256 442	256 442
	1	252 590	252 590
	1	250 922	250 922
	1	242 955	242 955
	5	240 726	1 203 630
	1	236 554	236 554
	1	224 623	224 623
	1	218 829	218 829
	1	217 751	217 751
	1	212 945	212 945
	1	209 828	209 828
	1	209 195	209 195
	1	207 128	207 128
	1	204 514	204 514
	4	201 938	807 752
	1	199 181	199 181
	1	198 473	198 473
	1	192 860	192 860
	21	186 126	3 908 646
	6	186 126	1 116 756
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16364134170 har første avdrag 31.08.2024 med kr 31 136	27	186 126	102
	1	192 860	102
	1	198 473	102
	1	199 181	102
	4	201 938	102
	1	204 514	102
	1	207 128	102
	1	209 195	102
	1	209 828	102
	1	212 945	102
	1	217 751	102
	1	218 829	102
	1	224 623	102
	1	236 554	102
	5	240 726	102
	1	242 955	102
	1	250 922	102
	1	252 590	102
	1	256 442	102
	1	256 538	102
	1	258 169	102
	1	262 706	102
	1	267 517	102
	1	272 826	102
	1	273 431	102
	1	274 981	102
	1	276 555	102

Pantegjeld

	1	278 723	102
	1	279 244	102
	1	285 450	102
	1	289 244	102
	1	289 803	102
	1	291 762	102
	1	296 742	102
	1	297 686	102
	1	301 302	102
	1	302 096	102
	1	302 754	102
	1	307 296	102
	1	312 176	102
	1	319 684	102
	1	322 110	102
	1	338 880	102
Lån 16367757896 har første avdrag 31.08.2024 med kr 18 003	1	338 880	206
	1	322 110	183
	1	319 684	180
	1	307 296	163
	1	302 754	157
	1	302 096	156
	1	301 302	155
	1	297 686	150
	1	296 742	149
	1	291 762	142
	1	289 803	140
	1	289 244	139
	1	285 450	134
	1	279 244	125
	1	278 723	125
	1	276 555	122
	1	274 981	120
	1	273 431	118
	1	272 826	117
	1	312 176	116
	1	267 517	110
	1	262 706	103
	1	258 169	97
	1	256 538	95
	1	256 442	95
	1	252 590	89
	1	250 922	87
	1	242 955	76
	5	240 726	73
	1	236 554	68
	1	224 623	52
	1	218 829	44
	1	217 751	43
	1	212 945	36

Pantegjeld

1	209 828	32
1	209 195	31
1	207 128	28
1	204 514	25
4	201 938	21
1	199 181	18
1	198 473	17
1	192 860	9
27	186 126	0

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 15 737 907,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Boligselskapet har ikke IN. Det er innbetalt et ekstra avdrag på lån 1636.4134170 totalt kr 832.785,- fra flere eiere som gjelder andel ombygging og bruksendring.

Note 16 - Borettsinnskudd

	2023
2280 BORETTSINNSKUDD	1 090 600
Sum	1 090 600

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 18 619 873- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 10 253 478,-.

Resultat og balanse med noter for Nedre Slettvold Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nedre Slettvold Borettslag

Styreleder	Mari Grønbech (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Karl-Olav Skau Jægtvik (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Fred-Asle Nordvik (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Runar Henriksen (sign.)	07.03.2024
Varamedlem	Anne Sofie Søfting (sign.)	08.04.2024

Til generalforsamlingen i Nedre Slettvold Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-10 16:23:05 UTC



Meidelsen, Kirsti H R

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-10 16:23:05 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

VEDTEKTER

For Nedre Slettvold borettslag org.nr.852 261 072 tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på generalforsamling den	03.juli	1962
endret den	16.juni	1998
endret den	12.mai	2003
endret den	13.mai	2004
endret den	03.mai	2018
sist endret den	22.juni	2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nedre Slettvold 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 100,- - etthundrekroner -
- (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) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om

at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres 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. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseier har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket ~~En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som~~ er nødvendige på grunn av nedsatt funksjonsevne funksjonshemming hos en bruker av boligen, kan ikke- Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) I henhold til generalforsamlingsvedtak gjort 15.06.2021 og 19.06.2023 er alle fasadeendringer i henhold til godkjente rammetillatelse godkjent av borettslagets generalforsamling. Alle fasadeendringer som ikke ble godkjent her og fra denne tid må søkes om, jf. pkt. (4).

~~(6)~~ 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.

(7) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Borettslaget har satt opp ladere på felles parkeringsplass, som fritt kan disponeres av alle beboerne.

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 brukers 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 Dette inkluderer blant annet~~ vedlikeholde av slikt som vinduer, dører, karmen, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Andelseier har videre ansvar for å vedlikeholde balkong/veranda tilknyttet egen andel. Dette medfører slik som bygningsmessig vedlikehold.

utskriftning av bygningsdeler og maling/beising. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3). av slikt som

ettermonterte terrasser og trapper, inngangspartier og tilbygg, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av 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. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets 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) (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder nødvendig utskifting av glasstermører.

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

(5) 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven § 5-13 og 5-15.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

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 1 varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal godkjennes i etterfølgende styremøte.

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.

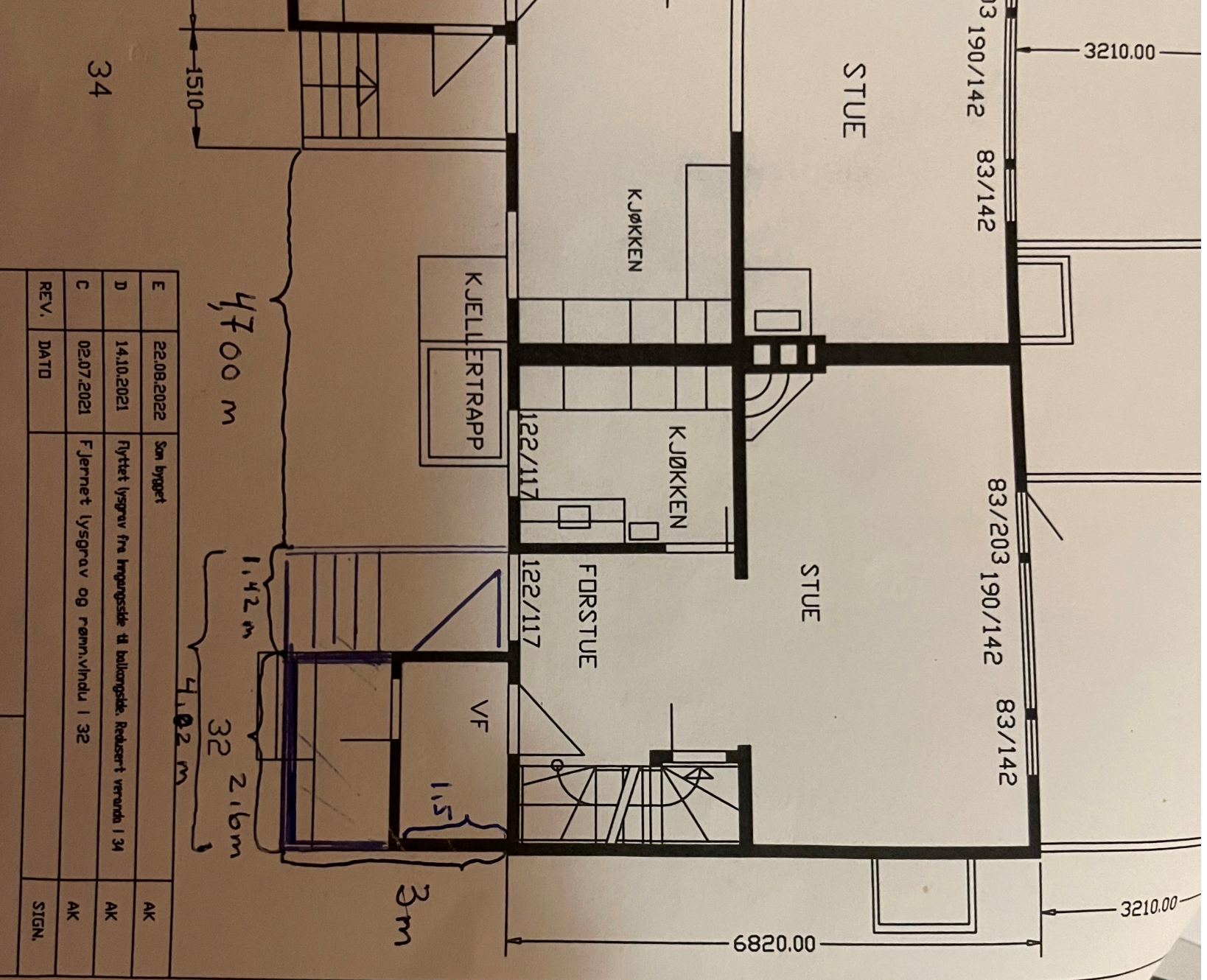
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- 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.





34

E	22.08.2022	Som bygget	AK
D	14.10.2021	Ryddet lysgrav fra havgangsside til ballkangside. Redusert veranda i 34	AK
C	02.07.2021	Fjernet lysgrav og rømn.vindu i 32	AK
REV.	DATO		SIGN.

Vedlegg til sak 6.5

Saksfremlegg til ordinær generalforsamling 2024 – søknad om utbygging av stue – Trettliveien 31

Skrevet av: Advokatfullmektig Karen Fagervik Omnes

Dato: 29.04.2024

Saken gjelder: Det er mottatt søknad om å tilbygg til stue i Trettliveien 31.

Det har siden etableringen av Nedre Slettvoll borettslag vært en praksis der det er blitt gjort ulike endringer i bygningsmassen, delvis uten at disse endringene har vært omsøkt og godkjent av generalforsamlingen og bygningsmyndighetene. For å få disse endringene omsøkt og godkjent har borettslaget vært gjennom en lengre prosess, der det bl.a. har vært tatt en kartlegging av alle endringene, det har vært gjennomført prosjektering for å få tiltakene i henhold til offentligrettslige regler (i stor grad knyttet til brannkrav), og disse har vært søkt om og godkjent av bygningsmyndighetene. Disse endringene ble lagt frem og godkjent av borettslagets generalforsamling 15.06.2021 og 19.06.2023.

Etter denne omfattende prosessen, der det er lagt ned betydelige ressurser i å få bygningsmassen i henhold til gjeldende brannkrav, ønsker styret at det fremover skal bli en mer restriktiv praksis knyttet til utbygging av boligmassen. Det vises da til at private utbygginger kan medføre ulik utforming og kvalitet, og at større utbygginger heller burde løses gjennom en felles prosess i borettslaget.

Da det allerede, og også gjennom prosessen med å få alle endringer godkjent, har vært gitt tillatelse til ulike former for utbygginger så er det slik at likhetsprinsippet vanskeliggjør at borettslaget kan avslå visse former for utbygginger i borettslaget. Bl.a. har styret for de søknader som er kommet inn om å bygge ut inngangsparti, innstilt på at disse skal få bygge ut, da det er flere av andelene som allerede har bygget ut sine inngangspartier. Når det kommer til utbygging av stue så er det slik at borettslaget består av to ulike bygningstyper. For en av disse hustypene er stuene til flere av andelene bygget ut. Dette gjelder for adressene Hjartliveien 8, Medåsveien 5, 7, 9, 11 og 13, Slettvollveien 8 og 10, Trettliveien 39, 41, 43 og 45. Siste godkjente søknad ble gitt i generalforsamling datert 19.06.2023. Etter at tilbygget er ferdigstilt så vil alle de fire andelene i denne rekken får lik størrelse på stuedelen. For den andre hustypen er ingen av stuene bygget ut. Dette gjelder for adressene Trettliveien 32-38, 40-46, 48-54, 31-37, 47-53, Hjartliveien 5, 6, 7, 9 og 10.

Søknaden fra Trettliveien 31 gjelder den hustypen der det ikke tidligere er gjort utbygginger av stue. Det innebærer at likhetsprinsippet ikke medfører at det må gis tillatelse til utbygging av stue i Trettliveien 31.

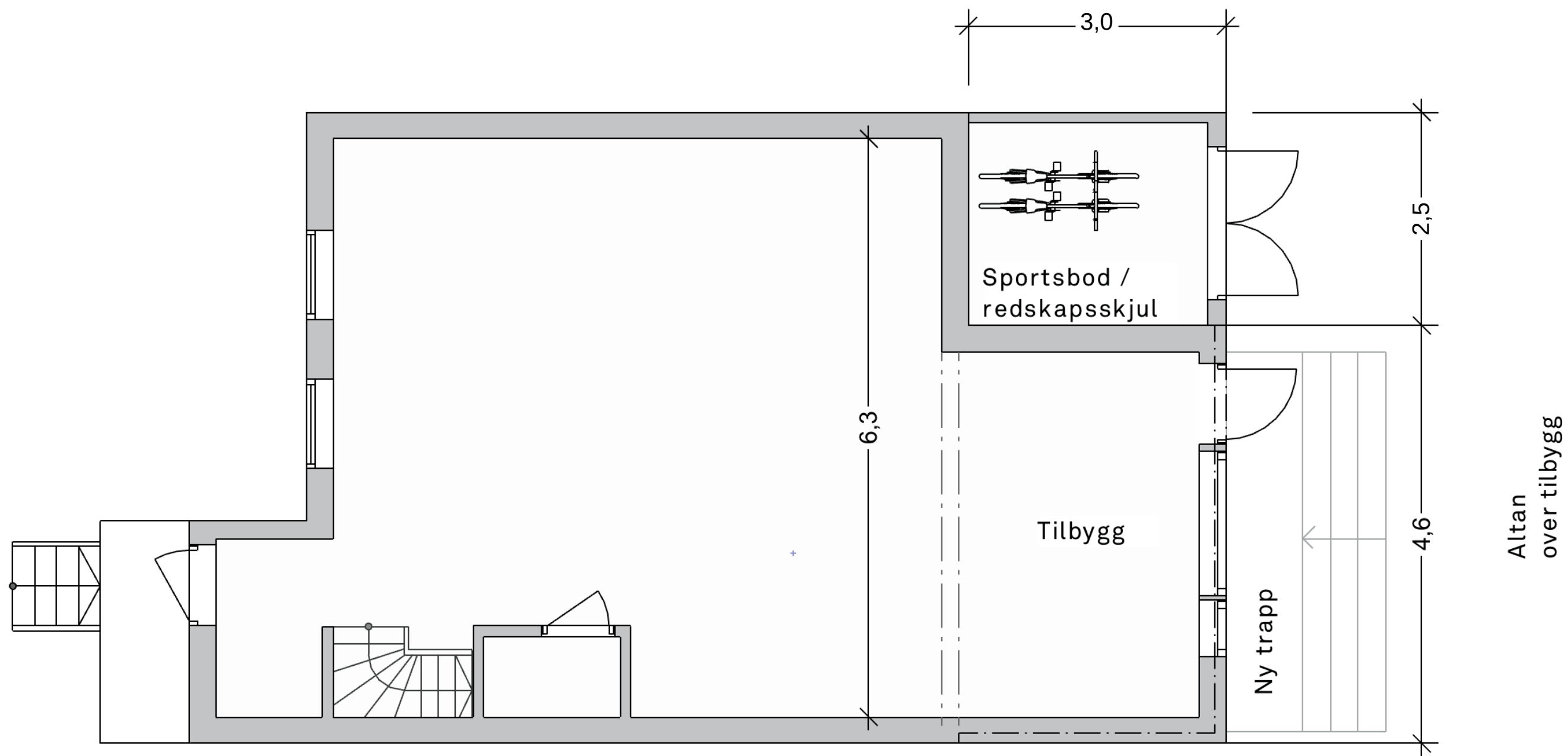
Med bakgrunn i at det ikke tidligere er gitt tillatelse for utbygging av stue i disse hustypene, ønsker ikke styret at det gis tillatelse til utbygging av stue i Trettliveien 31. En tillatelse til slik utbygging vil medføre en praksis, der også andre andelseiere i samme hustype må gis tillatelse til slik utbygging.

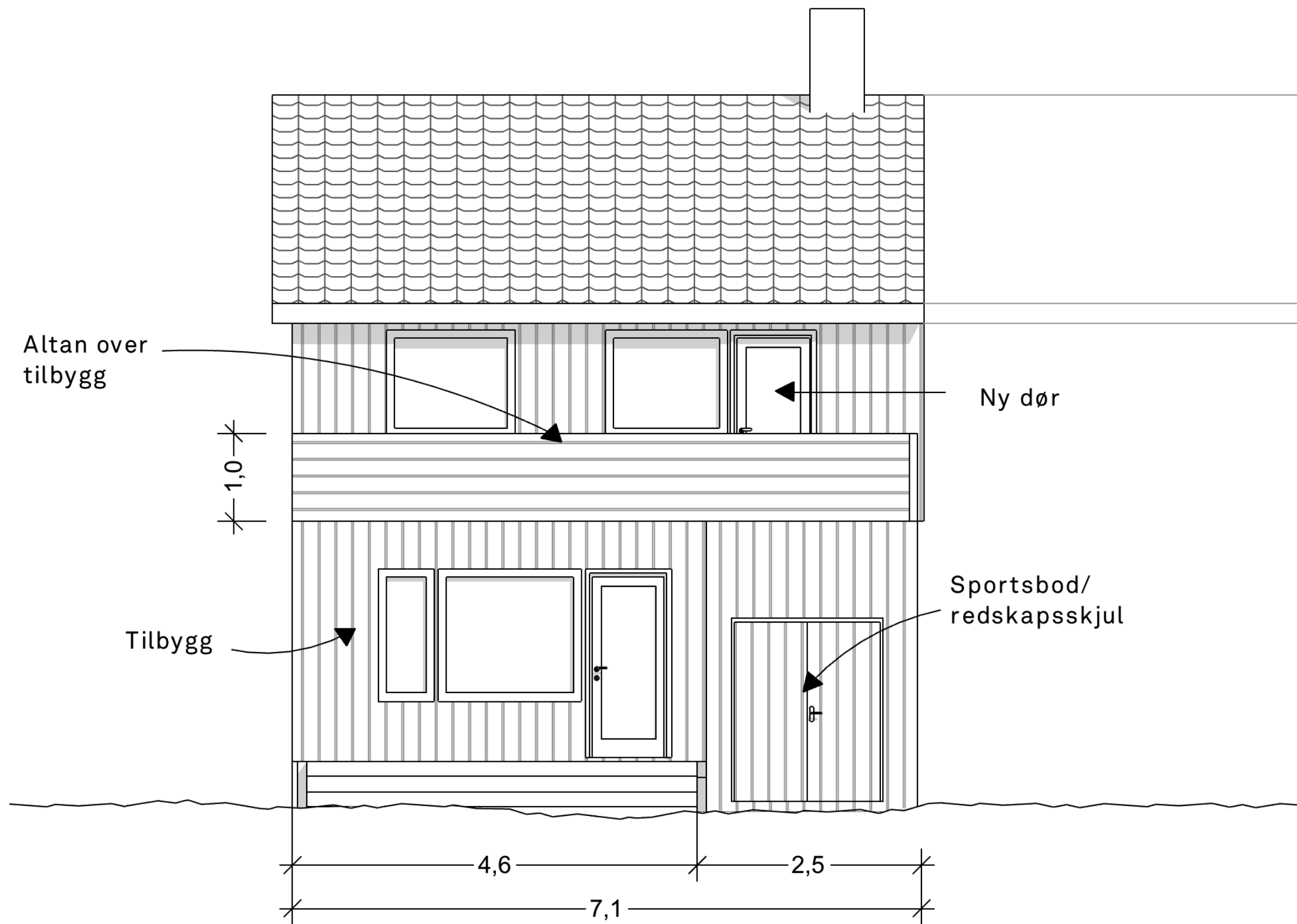
I henhold til kommuneplanens arealdel gjelder det utnyttelsesgrad for de ulike eiendommene. En ny type utbygging som omsøkt i dette tilfellet vil spise av denne utnyttelsesgraden, og kan dermed medføre at ikke alle andelene har anledning til å bygge ut i samme grad som her er omsøkt. Det kan bety at tillatelse til en andelseier om å bygge ut kan medføre at andre andelseiere ikke får bygge ut. De bygningene som er plassert i Trettliveien 31-37 har en ensformig utforming, og en tillatelse til tilbygg av stue vil medføre en endring i bygningens estetikk. I tillegg til momentene nevnt ovenfor så vil stadige utbygginger kunne medføre at borettslagets utgifter øker, bl.a. til forsikring, eiendomsskatt osv. Av disse grunner er det et ønske fra styret at det skal gis tillatelse til slike nye tiltak

Med bakgrunn i de momentene nevnt ovenfor er styrets forslag til vedtak at det ikke gis tillatelse til utbygging av stue i Trettliveien 31.

For det tilfellet at generalforsamlingen med 2/3 flertall gir tillatelse til å bygge ut stuen i Trettliveien 31, så gis slik tillatelse på følgende vilkår:

- Tillatelsen gjelder i 3 år fra avholdelse av generalforsamling, og den faller bort dersom utbyggingen ikke er igangsatt innen utløpet av disse 3 årene.
- Andelseier må sørge for at tiltaket søkes om og gis tillatelse til fra bygningsmyndighetene. Når tiltaket er ferdigstilt må det sørges for ferdigattest.
- Alt arbeid må utføres av autorisert fagpersonell for det aktuelle arbeidet.
- Andelseier har vedlikeholdsansvaret for tilbygget.





Dagens Innsyn



Ønsket skjerming



Ønsket Høyde på vindfang - 1

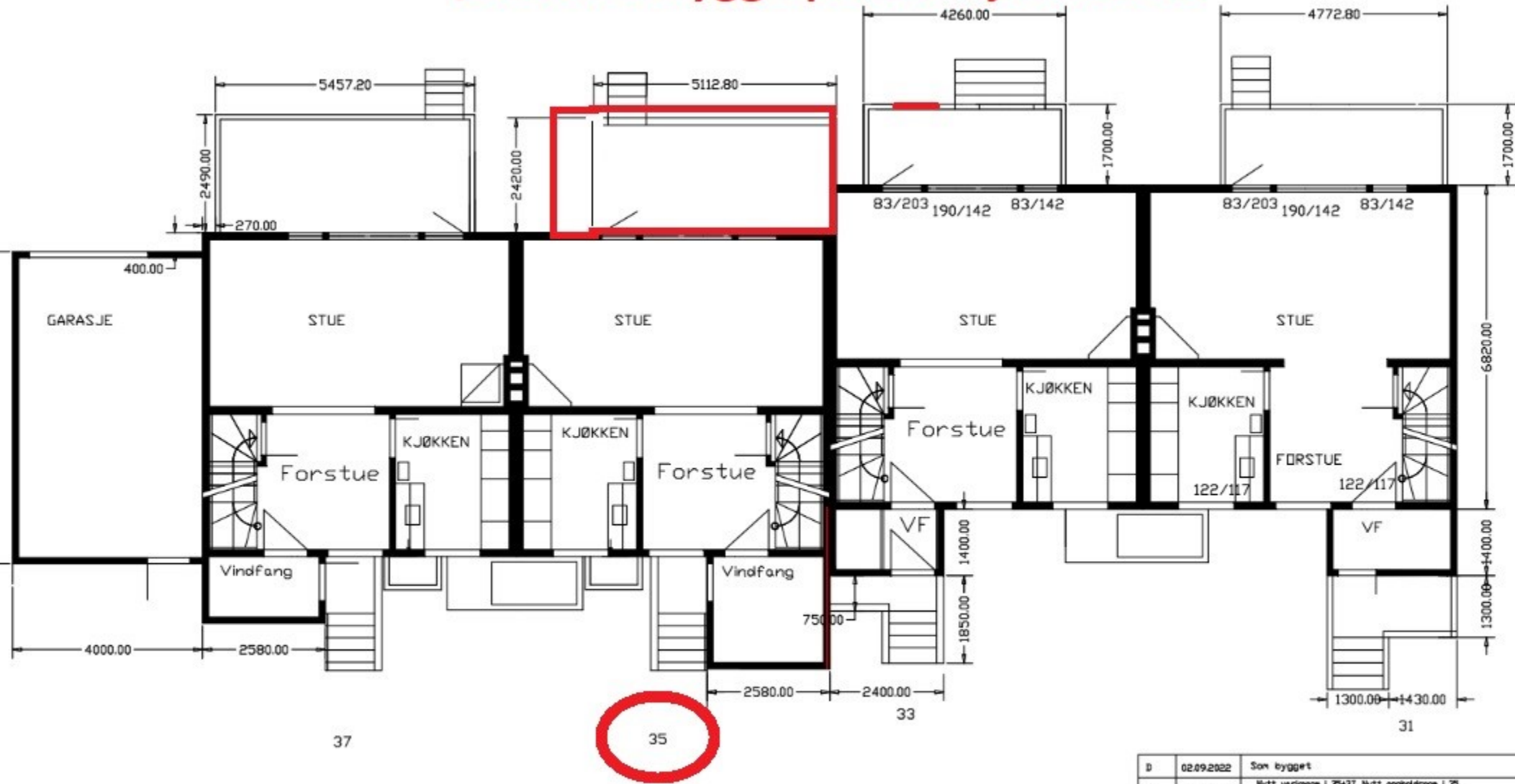
Dagens Høyde på vindfang - 1

Ønsket endring
Altan kommer like langt ut som altanen til venstre i bildet
Blir ca. 1m bredere (marker)

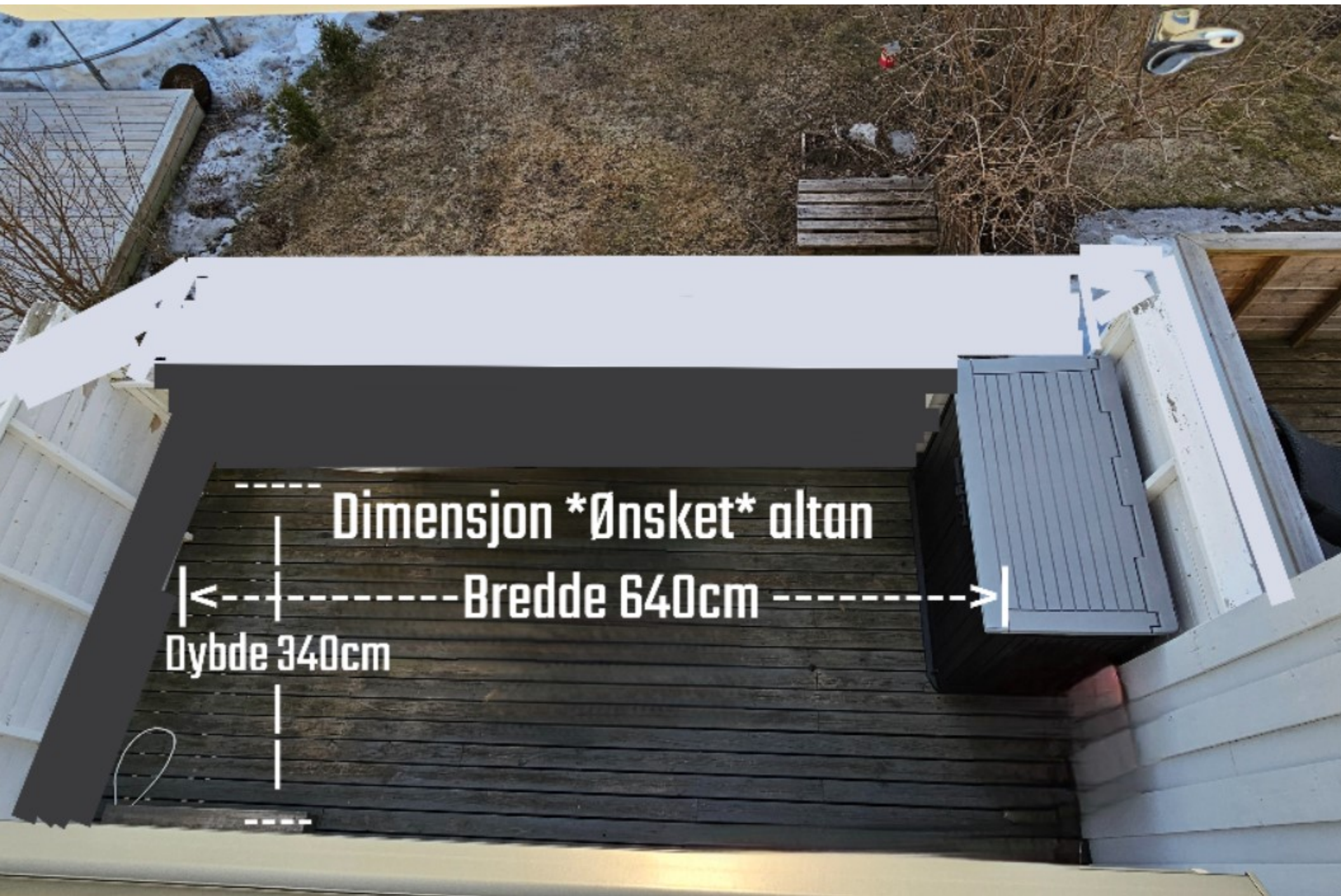


Trapp vil bygges
rekkverk bygges o
likt som trettliveier

Ønsker å bygge på lik linje med 33



D	02.09.2022	Som bygget
C	24.02.2022	Nytt vaskerom i 35+37. Nytt oppholdrom i 35. Nytt renningsvindu i 35
B	29.11.2019	Tiltak implementert
REV.	DATE	
Trettliveien 31-37		TEGNET AV T. H.
PLAN 1		Målestokk 1:20 A4

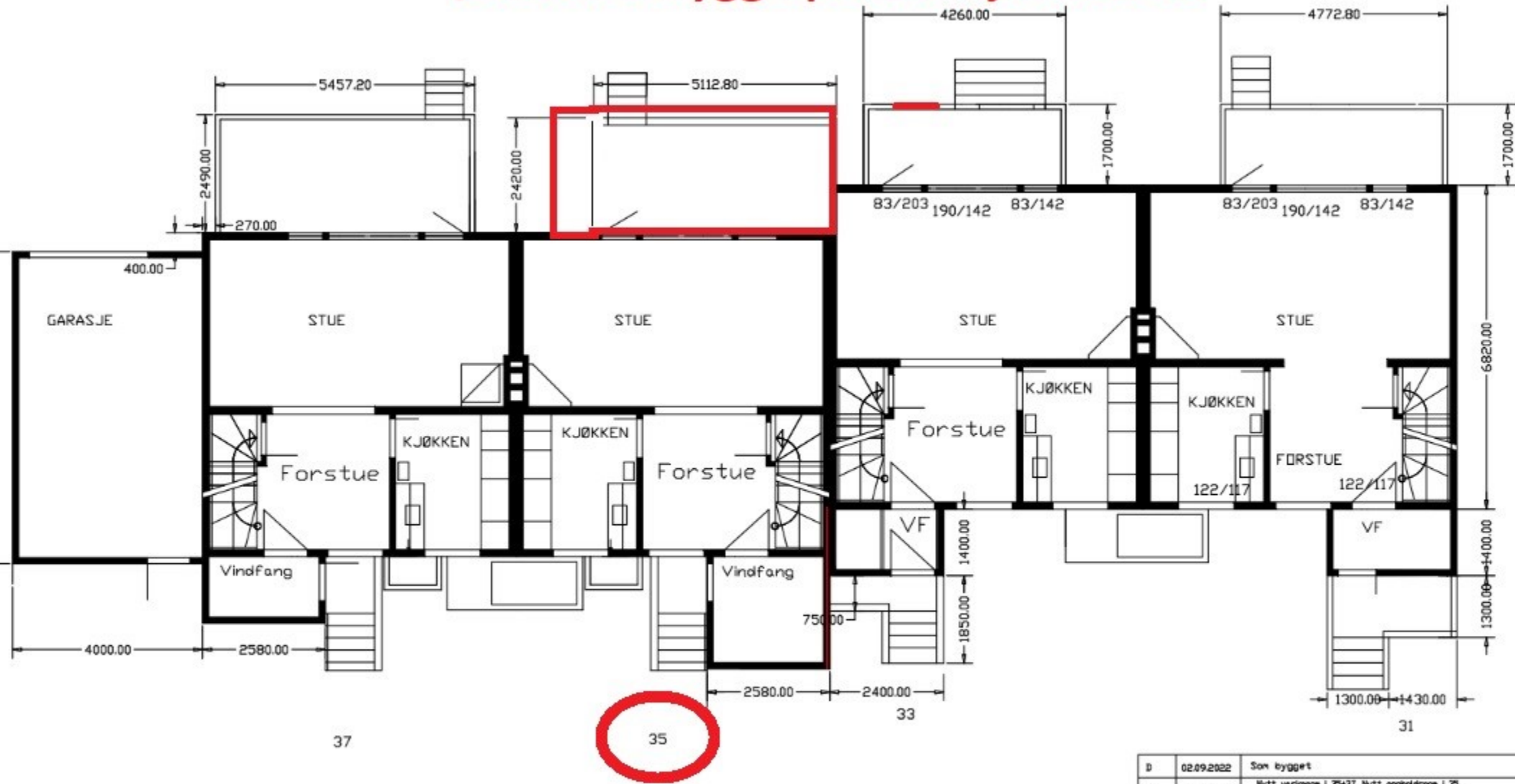


Dimensjon *Ønsket* altan

Bredde 640cm

Dybde 340cm

Ønsker å bygge på lik linje med 33



D	02.09.2022	Som bygget
C	24.02.2022	Nytt vaskerom i 35+37. Nytt oppholdrom i 35. Nytt retningsvindu i 35
B	29.11.2019	Tiltak implementert
REV.	DATE	
Trettliveien 31-37		TEGNET AV T. H.
PLAN 1		Målestokk 1:20 A4

Til Generalforsamlingen

Vi ønsker å bygge ut inngangsparti i Hjartliveien 7 a og ber om Generalforsamlingen godkjenning til dette. Nåværende inngangsparti svarer ikke til dagens krav til boligstandard og er dessuten lite hensiktsmessig. Det er ikke isolert gulv, dør går innover.

Jeg ønsker å bygge ut tilsvarende inngangsparti i hhv Trettliveien 34 og Trettliveien 36. Det vil estetisk bli penere enn nåværende løsning og gi en mer hensiktsmessig bruk /standard for meg.

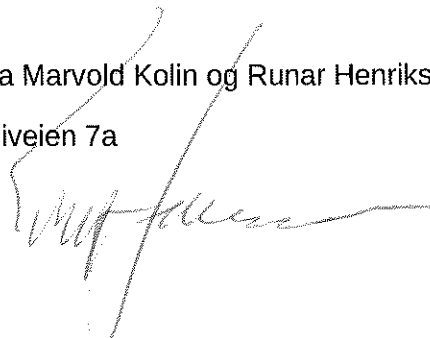
Legger ved en skisse Og bilder

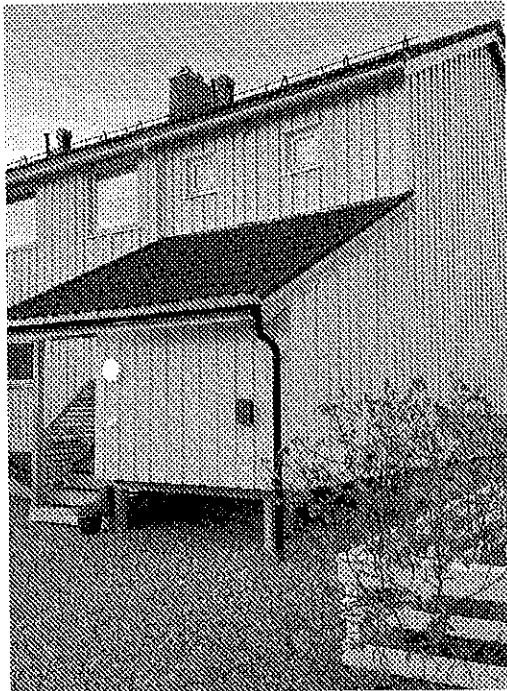
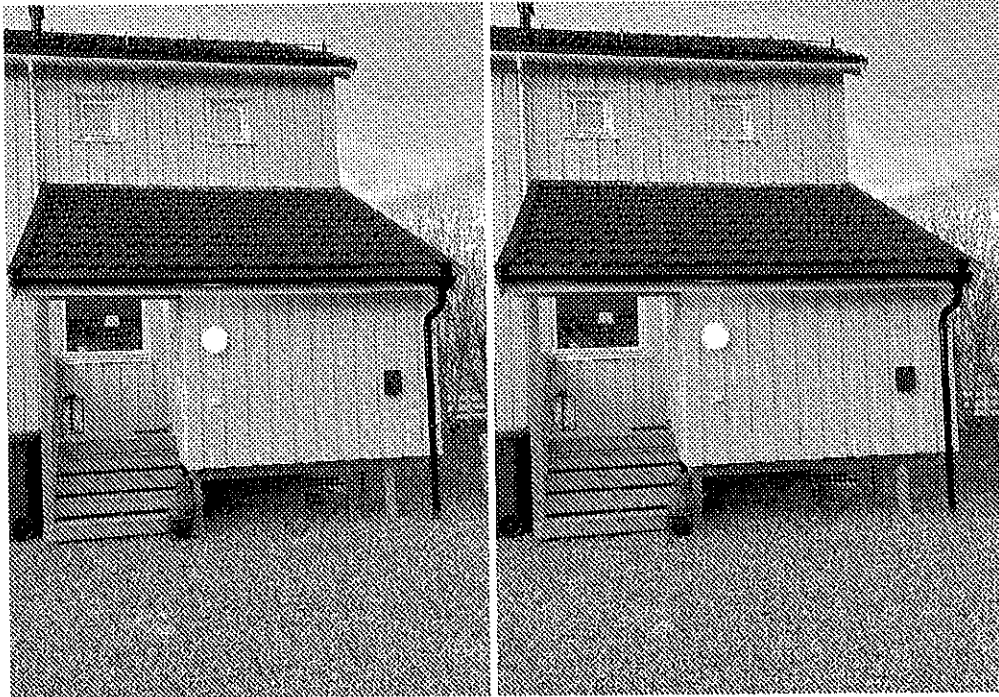
På forhånd takk

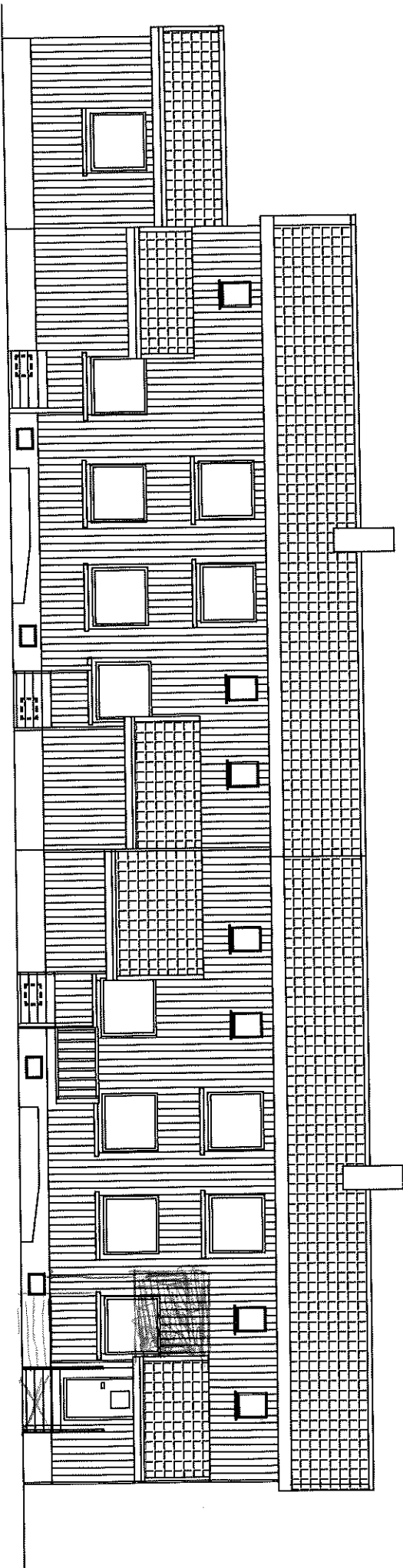
Mvh

Marita Marvold Kolin og Runar Henriksen

Hjartliveien 7a







D

C

B

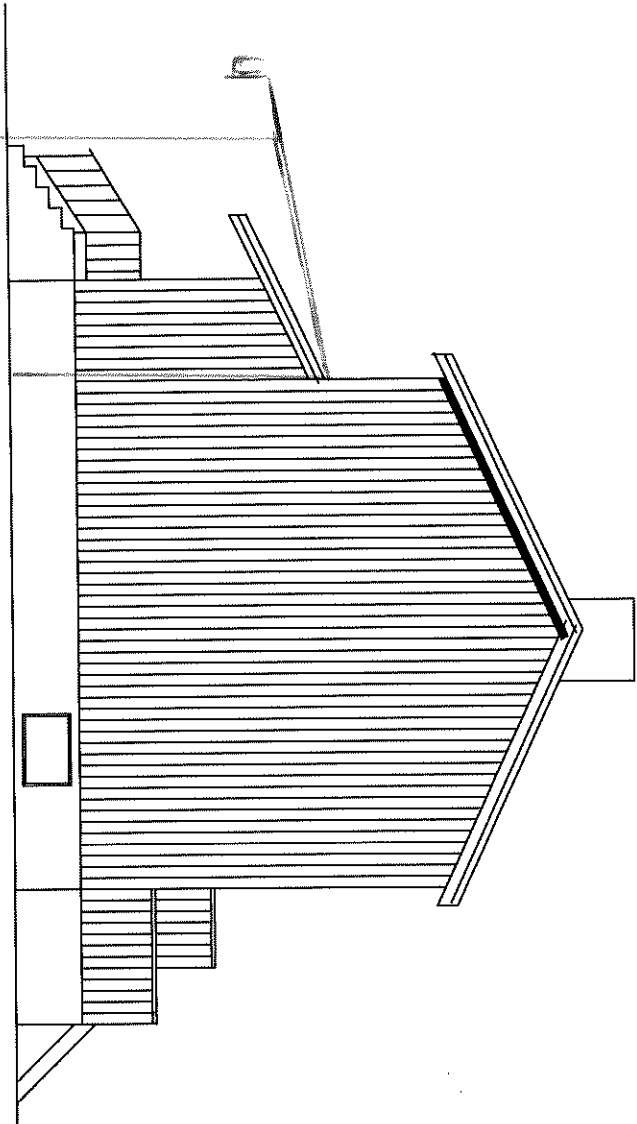
A

B	12.12.2018	Tilbak implementert	AK
A	2010		TH
REV.	DATA		SIGN.

Hjartlivelen 7
Inngangsfasade

TEGNET AV T. HILLESTAD
MÅLSTØKK
1:200 A4

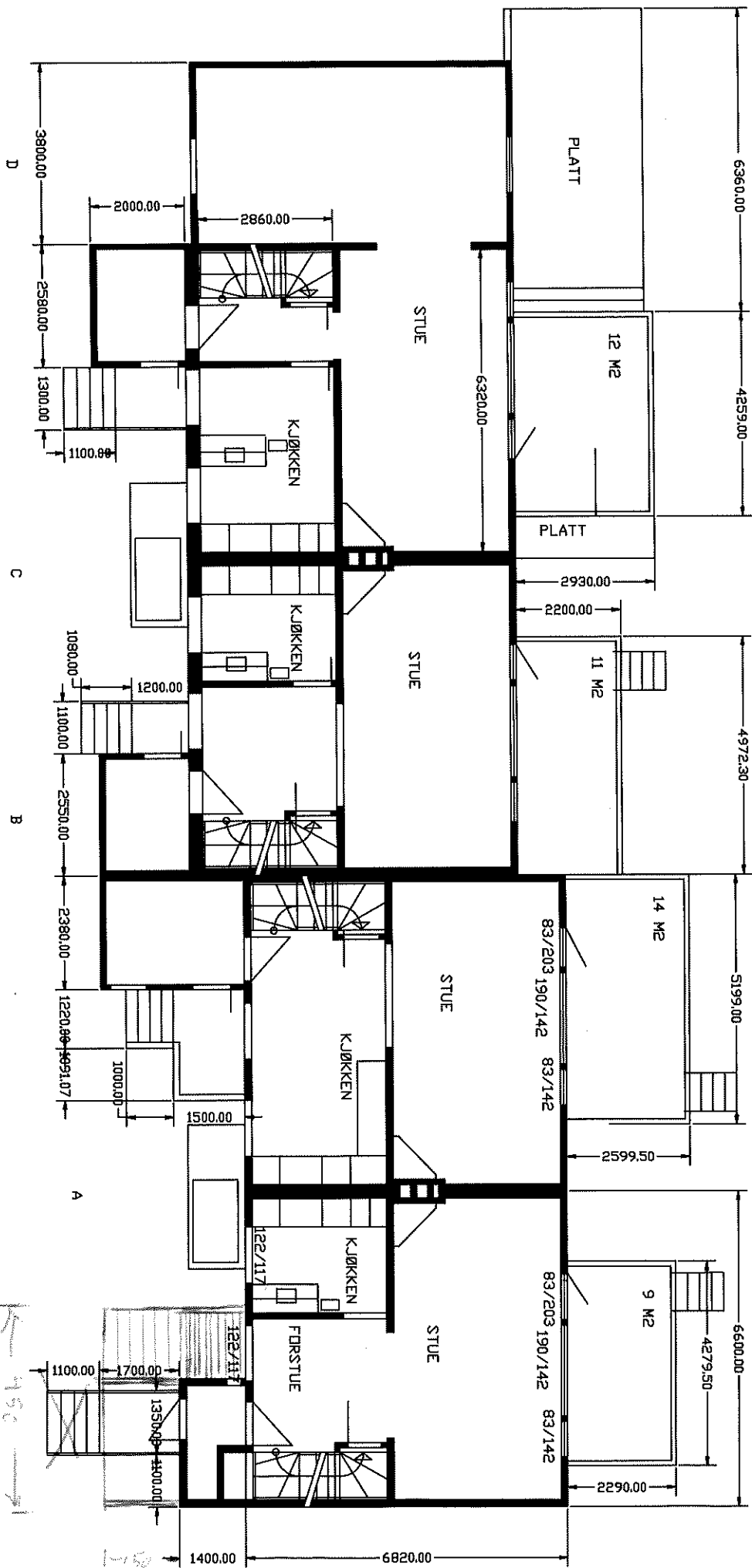
REV.
B



B	24.01.2019	Tilbak implementert	AK
A	2010		T.H
REV.	DATE		SIGN.

Hjartiveien 7
Kortfasade 1

TEGNET AV T. HILLESTAD
Målestokk 1:100 A4
REV. B



B	12/2018	Think Inperentert	AK
A	2010		TH
REV.	DA TT		STOK

Hjartivælin 7

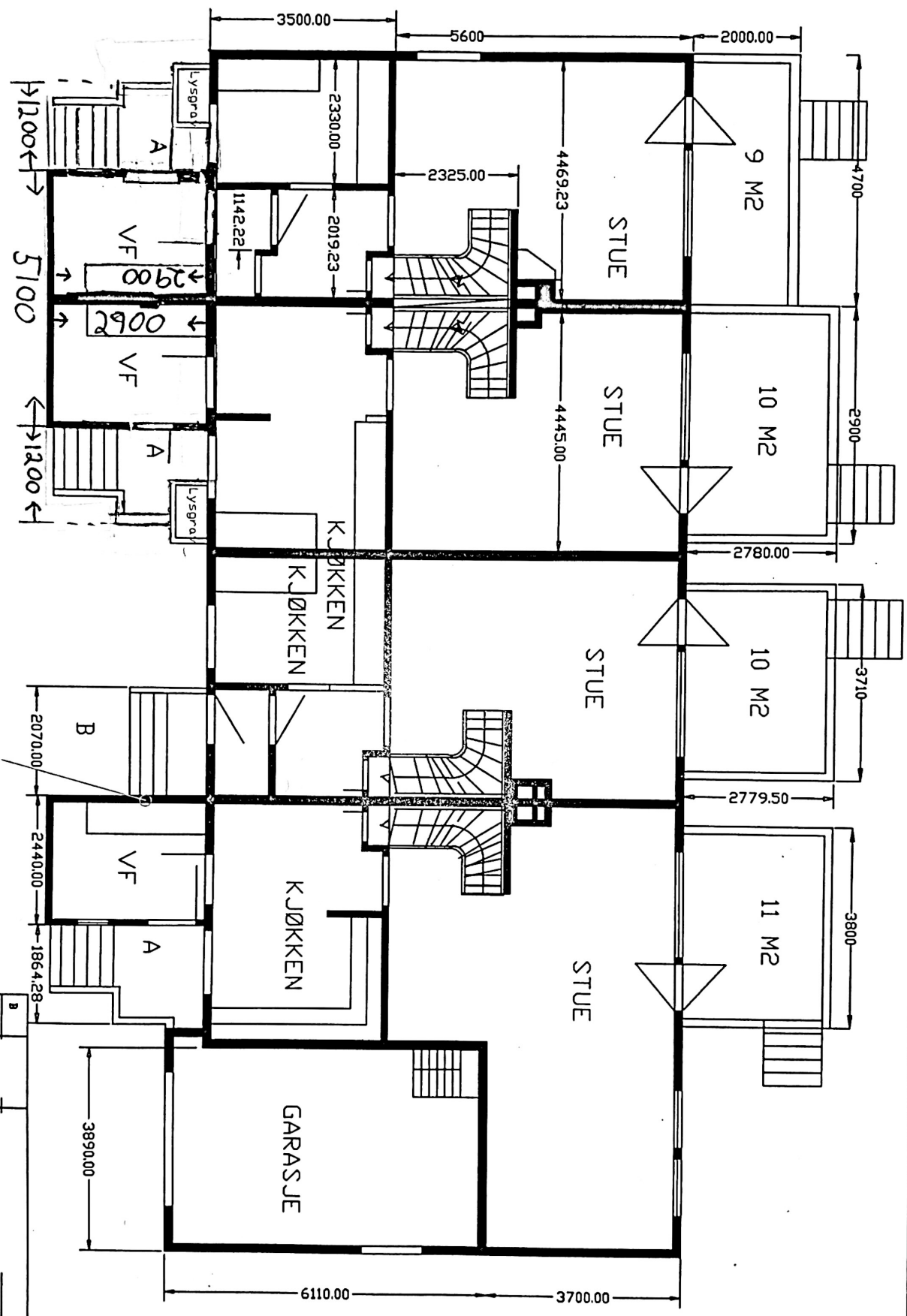
Plan 1

TEGNET AV T. HILLETAD

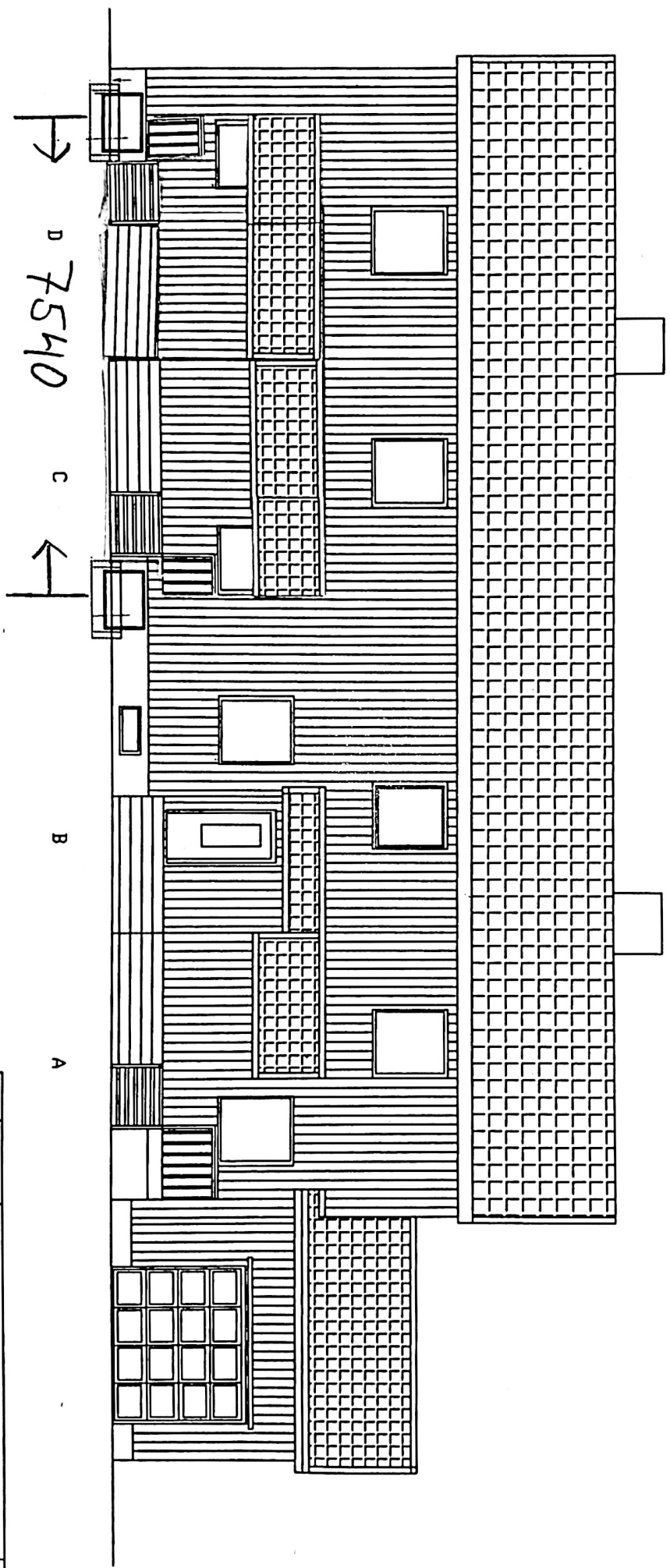
Målestokk 1:420 A4

REV.

3



Hjartliveien 8		MAlestokk	
Plantegning Plan 1		1100 A4	
REV.	DATE	AK	TH
A			
B			
REV.		SIØN	
B			



B

A

7540

Hjartliveien 8		Målestokk 1:100 A4		REV. B
REV.	DATE			SIGN.
A	.			TH
B				AK

Mette Moe
Siv Anita Johansen
Medåsveien 5 A
8011 Bodø

Nedre Slettvold Borettslag
Generalforsamlingen

Bodø 22.02.24

Søknad godkjenning fasade- og bruksendring kjeller Medåsveien 5 A

Ønsker å etablere kjellerstue med mulighet for overnatting, og søker derfor i første omgang styret/generalforsamlingen om godkjenning av bytte av vindu til godkjent størrelse for rømningsvei/oppholdsrom. Primært ønskes å bytte vindu på endevegg tilhørende Medåsveien 5A (se bilde), alternativt vindu ved trapp i inngangspartiet (lik løsning i andre boenheter). Areal i kjeller vil omdisponeres slik at vinduet blir etablert i oppholdsrom/kjellerstue etter gjeldene regler. Tenkte løsning er planlagt lik det som er gjort i borettslaget i fjor, og det vil bli forsøkt å bruke samme firma, Byggmester Fritzøe.

Årsaken til at vi søker om godkjenning av vindu ved inngangspartiet som alternativ to, er mengden strømførende kabler på røstveggen, som igjen kan føre til at det ikke er anbefalt eller for kostbart å øke størrelsen på vinduet på denne veggen, og at vi da heller går for løsning med vindu ved trappeinngang.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Nedre Slettvolden Borettslag godkjenner bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, og innsetting av større vindu (godkjent str rømningsvei). Andelseier plikter selv å søke offentlige instanser og å innhente nødvendige godkjenninger av kommunen før iverksetting.

Tegninger vil innhentes og legges ved søknad til kommunen. Dersom det er behov for ytterligere opplysninger for å behandle denne søknaden på årets generalforsamling, ta kontakt.

Med hilsen

Mette Moe

Siv Anita Johansen

Vedlegg:

Bilde av nåværende situasjon (lite vindu)

Bilde av Medåsveien 7 A med tilsvarende løsning som det søkes om i 5 A





VEDTEKTER

For Nedre Slettvold borettslag org.nr.852 261 072 tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på generalforsamling den	03.juli	1962
endret den	16.juni	1998
endret den	12.mai	2003
endret den	13.mai	2004
endret den	03.mai	2018
endret den	22.juni	2022
sist endret den	18.juni	2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(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 100,- - etthundrekroner -

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres 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. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseier har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendige på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) I henhold til generalforsamlingsvedtak gjort 15.06.2021 og 19.06.2023 er alle fasadeendringer i henhold til godkjente rammetillatelse godkjent av borettslagets generalforsamling. Alle fasadeendringer som ikke ble godkjent her og fra denne tid må søkes om, jf. pkt. (4).

(6) 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.

(7) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Borettslaget har satt opp ladere på felles parkeringsplass, som fritt kan disponeres av alle beboerne.

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 i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Andelseier har videre ansvar for å vedlikeholde balkong/veranda tilknyttet egen andel. Dette medfører slik som bygningsmessig vedlikehold, utskriftning av bygningsdeler og maling/beising. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(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.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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 utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder nødvendig utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

(5) 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven § 5-13 og 5-15.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

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 1 varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal godkjennes i etterfølgende styremøte.

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.

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	Trettliveien 35	H0101	30/78	127	5	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
INGEBRIGTSEN MICHAEL C B 050794*****	Eiendomsrett 1/2	TRETTLIVEIEN 35 8011 BODØ	Bosatt
MATHISEN SANDRA KNUTSEN 080695*****	Eiendomsrett 1/2	TRETTLIVEIEN 35 8011 BODØ	Bosatt

Vegadresse: Trettliveien 35

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8011 BODØ	Kirkesogn	10010301 Rønvik
Grunnkrets	409 Vollen 2	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	9 Saltvern		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
49	187075750		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	07.01.1962

49: Bygning 187075750: Rekkehus (131), Tatt i bruk 07.01.1962

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	127
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	127
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	69
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.07.1960	26.05.2004
Igangsettingstillatelse	16.08.1960	26.05.2004
Tatt i bruk	07.01.1962	26.05.2004
Endre bygningsdata	01.12.2021	01.12.2021
Data fra bygningsendring overført	24.10.2022	24.10.2022

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	41	0	41	0	0	0
H01	1	46	0	46	0	0	0
K01	0	40	0	40	0	0	0

Borettslag

Navn	Nedre Slettvold Borettslag	Org.nr	852261072
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	48

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	30/123	1128.1	
Grunneiendom	30/124	966.1	
Grunneiendom	30/79	527.9	
Grunneiendom	30/78	15344.2	
Grunneiendom	30/89	2278.1	
Grunneiendom	30/90	2926.7	



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	30	Bruksnr.	78	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Trettliveien 35, 8011 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)	
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.06.2022	
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf	
Delarealer	Delareal	1 171 m ²
	Arealbruk	Veg,Nåværende
	Områdenavn	V
	Delareal	14 173 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B



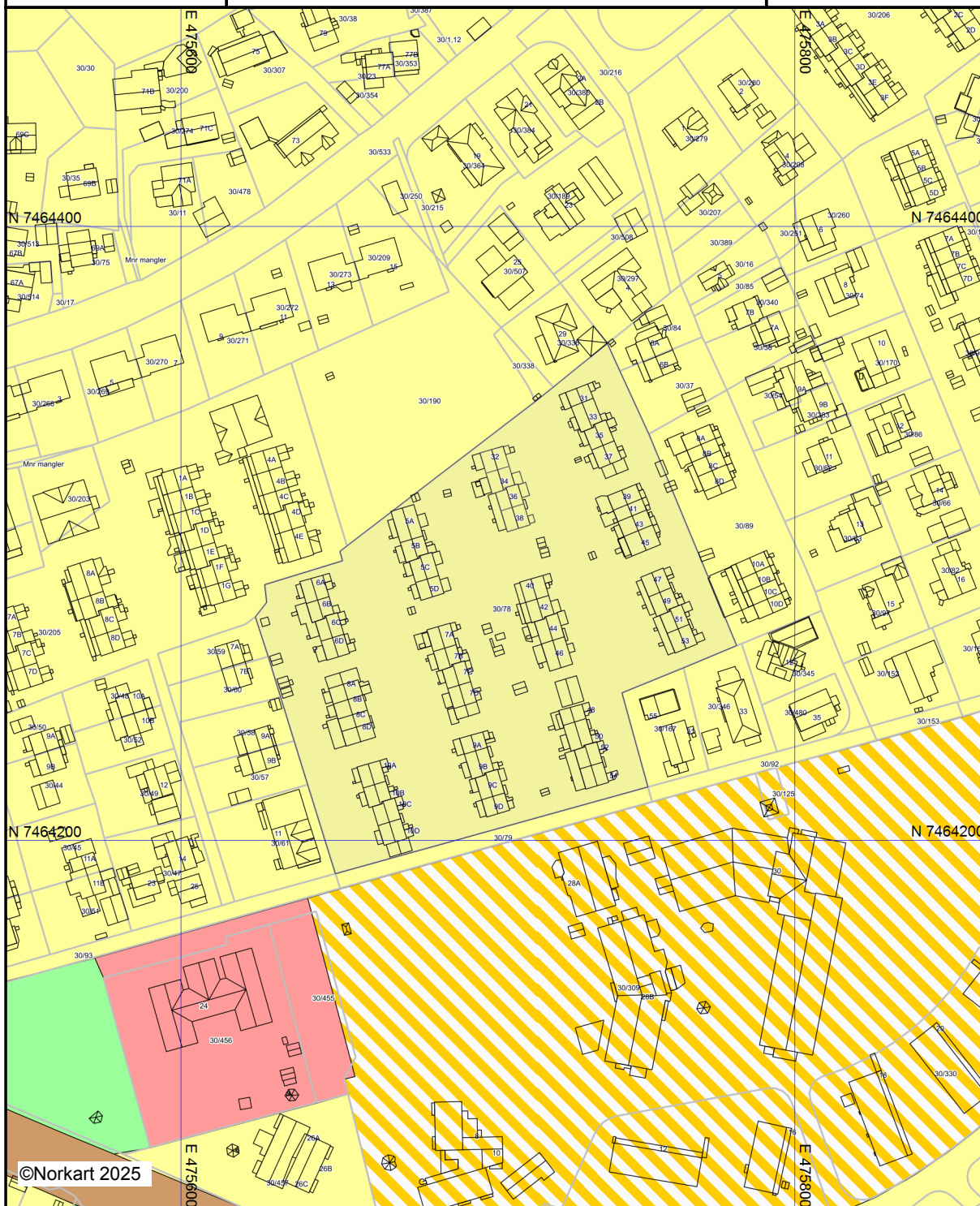
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 30/78
Adresse: Trettliveien 35
Dato: 21.01.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-33



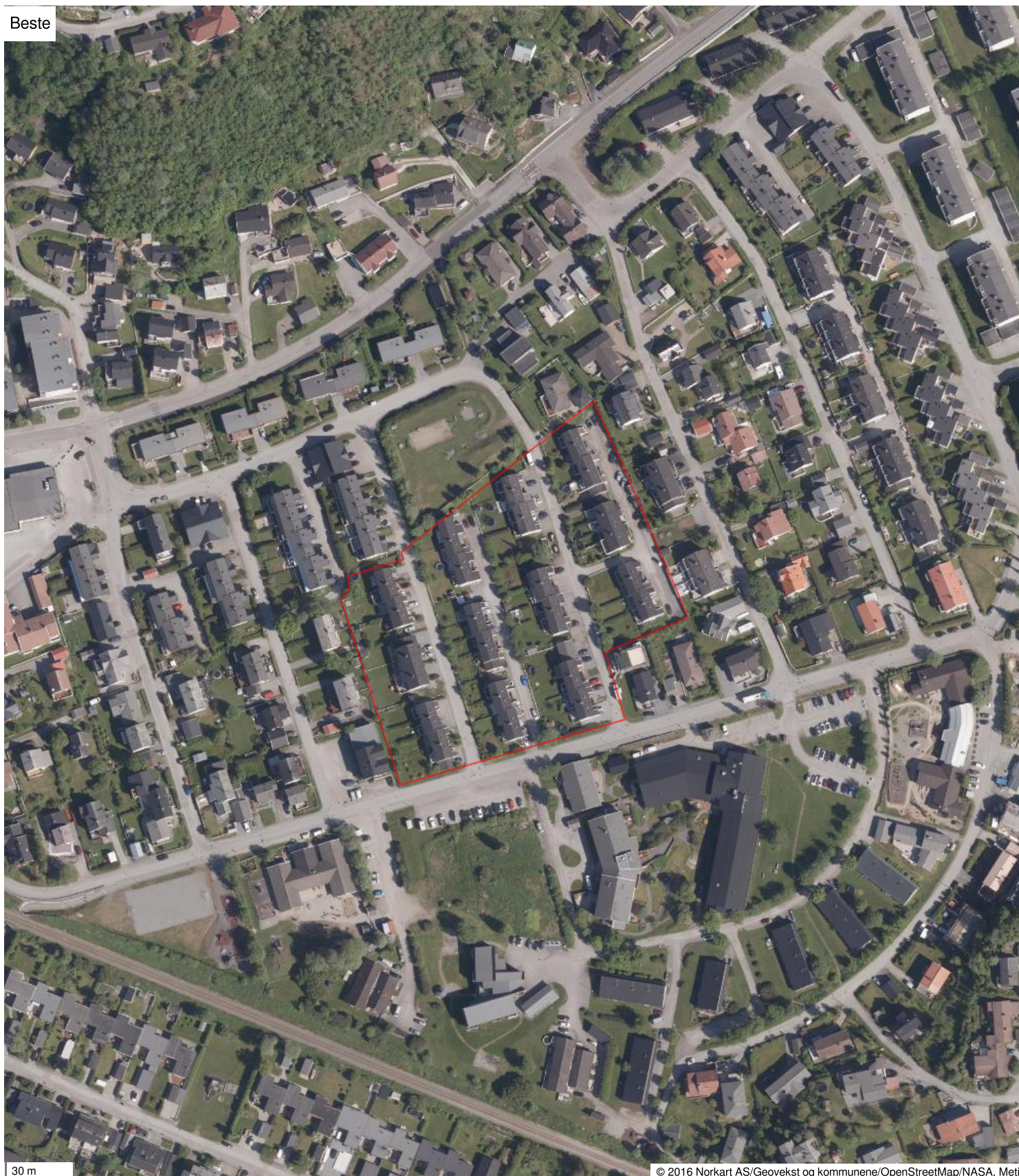
©Norkart 2025

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

Ortofotorapport for eiendom 1804 - 30/78//



Beste

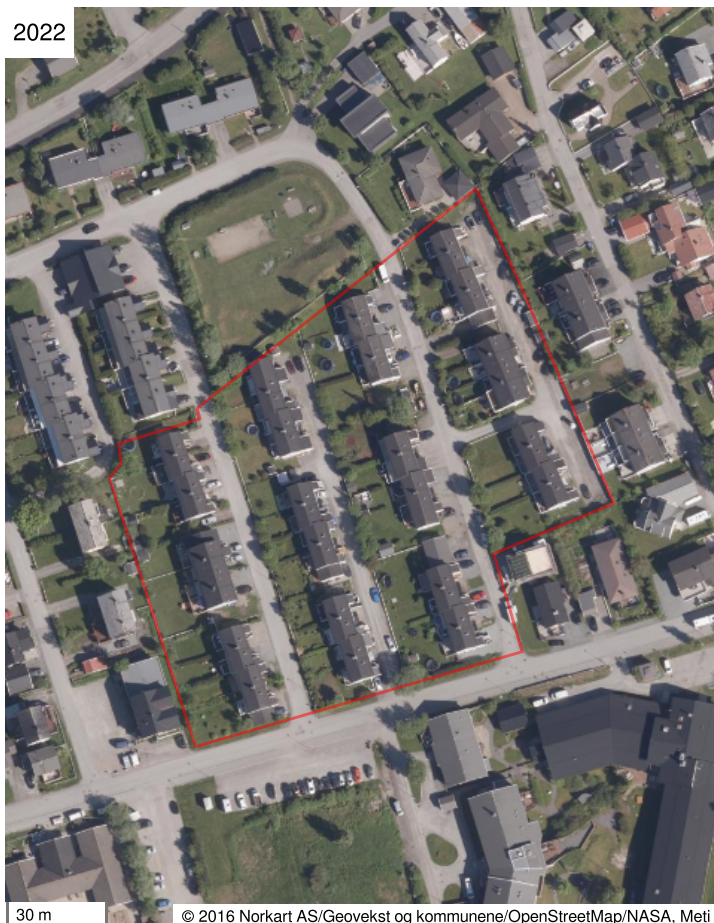


30 m

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

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

2022



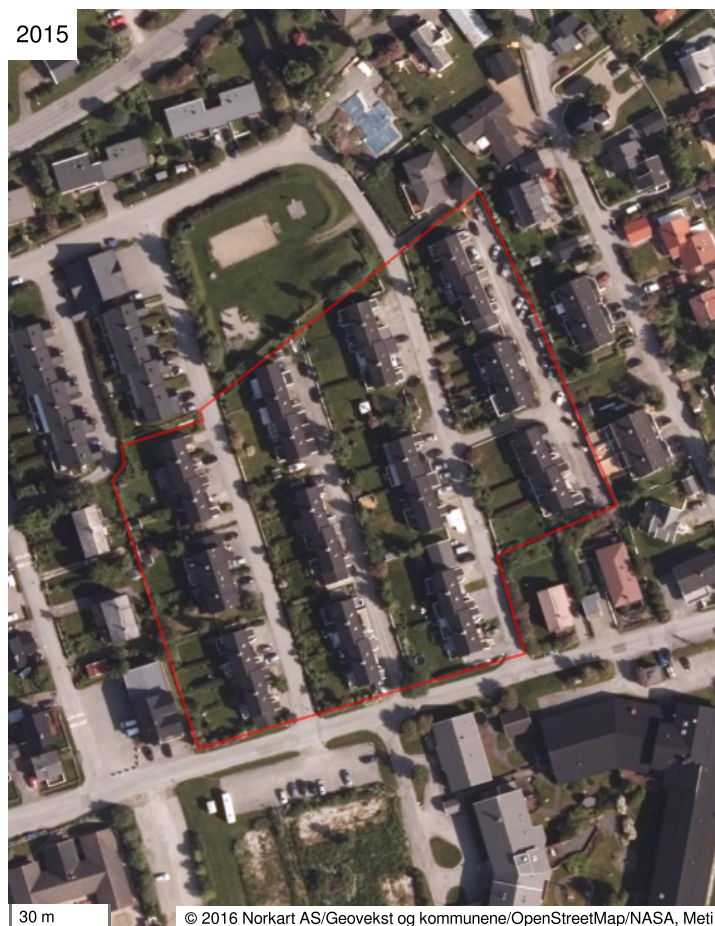
2022



2018



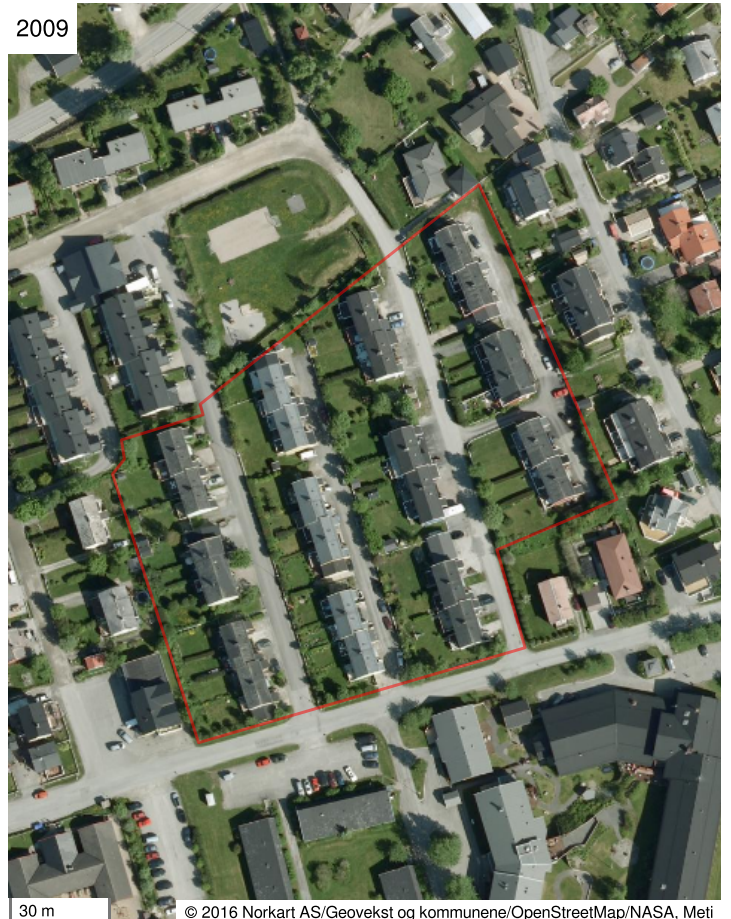
2015



2014



2009



2009



2006



2004



2002



1946





Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 30/78
Adresse: Trettliveien 35
Dato: 21.01.2025
Målestokk: 1:1000



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 punktbeste	



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



Bodø kommune

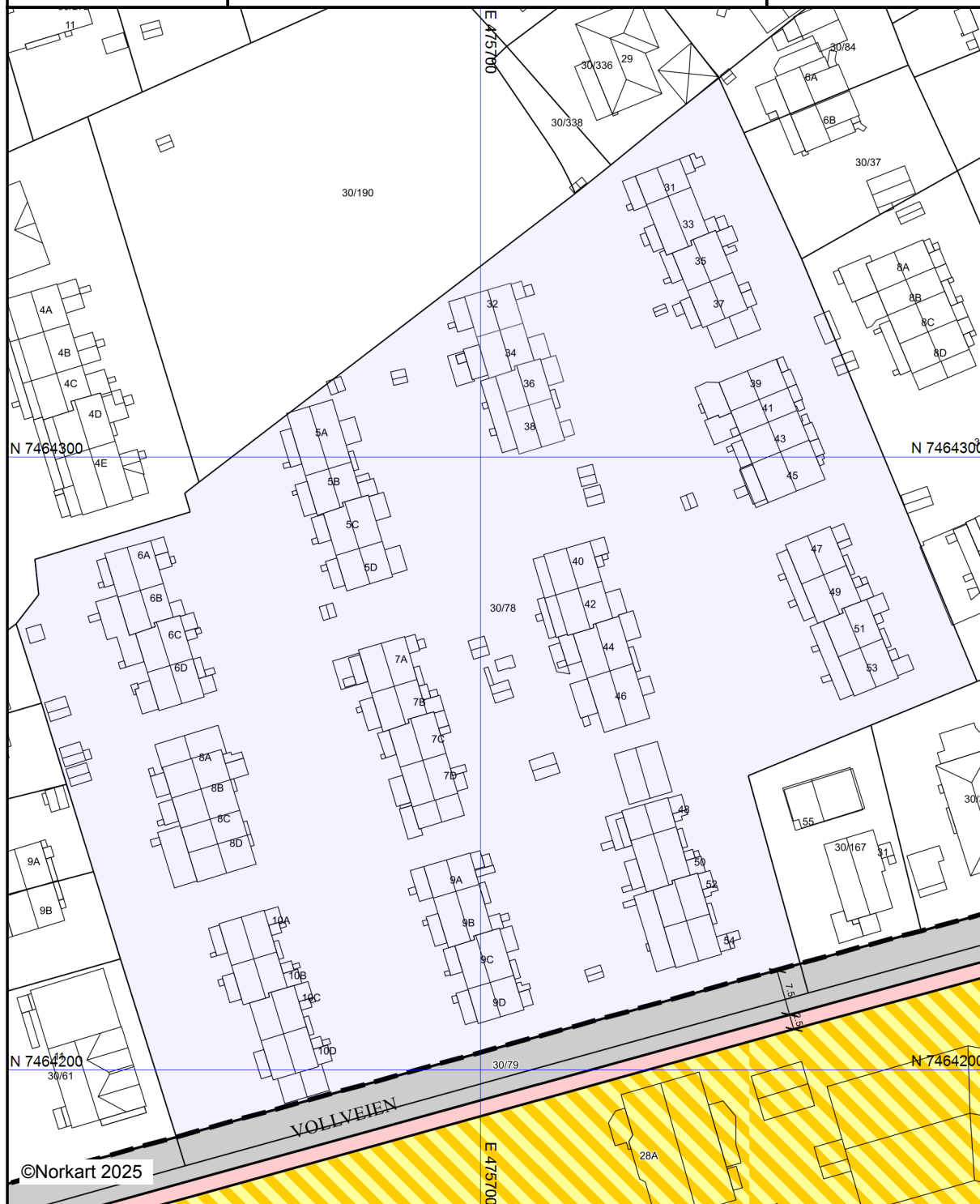
Reguleringsplankart

Eiendom: 30/78
Adresse: Trettlliveien 35
Dato: 21.01.2025
Målestokk: 1:1000

N













































































































































UTM-33



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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

-----	Sikringsonegrense
-----	Infrastrukturgrense
-----	Angitthensyngrense
-----	Gjennomføringsgrense
-----	Båndlegginggrense nåværende
-----	Bestemmelsegrense
-----	Regulerthøyde
■	Boligbebyggelse
■	Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse
■	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
■	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
■	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
■	Sentrumsformål
■	Kjøpesenter
■	Forretninger
■	Tjenesteyting
■	Barnehage
■	Undervisning
■	Institusjon
■	Religionutøvelse
■	Forsamlingslokale
■	Administrasjon
■	Annen tjenesteyting
■	Næringsbebyggelse
■	Kontor
■	Hotell
■	Industri
■	Lager
■	Annen næring
■	Idrett
■	Idrettsstadion
■	Andre typer bebyggelse og anlegg
■	Energianlegg
■	Vann- og avløpsanlegg
■	Vannforsyningsanlegg
■	Avløpsanlegg
■	Renovasjonsanlegg
■	Øvrige kommunaltekniske anlegg
■	Telekommunikasjonsanlegg
■	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
■	Utthus/naust/badehus
■	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
■	Uteoppholdsareal
■	Lekeplass
■	Gårdsplass
■	Annet uteoppholdsareal
■	Grav- og urnelund
■	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
■	Bolig/forretning
■	Bolig/forretning/kontor
■	Bolig/tjenesteyting
■	Bolig/kontor
■	Forretning/kontor
■	Forretning/kontor/industri
■	Forretning/kontor/tjenesteyting
■	Forretning/tjenesteyting
■	Næring/tjenesteyting
■	Industri/lager
■	Kontor/industri
■	Kontor/tjenesteyting
■	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
■	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
■	Veg
■	Kjøreveg
■	Fortau
■	Torg
■	Gatetun
■	Gang/sykkelveg
■	Gangveg/gangareal/gågate

■	Sykkelveg/-felt
■	Annen veggrunn - tekniske anlegg
■	Annen veggrunn - grøntareal
■	Holdeplass/plattform
■	Leskur/plattformtak
■	Tekniske bygg/konstruksjoner
■	Annen banegrunn - grøntareal
■	Havn
■	Kai
■	Hovednett for sykkel
■	Kollektivnett
■	Kollektivtransport
■	Kollektivanlegg
■	Kollektivholdeplass
■	Parkering
■	Parkeringsplasser med bestemmelser
■	Parkeringshus/-anlegg
■	Energinett
■	Avløpsnett
■	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
■	Grønnstruktur
■	Naturområde
■	Turveg
■	Friområde
■	Park
■	Vegetasjonsskjerm
■	Kombinerte grønnstrukturformål
■	Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift
■	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
■	Landbruksformål
■	Jordbruk
■	Naturvern
■	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
■	Ferdseil
■	Havneområde i sjø
■	Småbåthavn
■	Naturområde i sjø og vassdrag
■	Friluftsområde
■	Friluftsområde i sjø og vassdrag
■	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
■	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
■	Badeområde
■	Faresone - Flomfare
■	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
■	Faresone - Annen fare
■	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
■	Sikringsone - Byggeforsbud rundt veg, bane og flyplass
■	Sikringsone - Frisikt
■	Sikringsone - Andre sikringssoner
■	Infrastruktursoner - Krav vedrørende infrastruktur
■	Infrastruktursoner - Rekkefølgekrav infrastruktur
■	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
■	Angitthensynsoner - Hensyn landbruk
■	Angitthensynsoner - Hensyn grønnstruktur
■	Angitthensynsoner - Hensyn landskap
■	Angitthensynsoner - Bevaring naturmiljø
■	Angitthensynsoner - Bevaring kulturmiljø
■	Båndlegging for regulering etter PBL
■	Båndlegging etter lov om kulturminner
■	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

=====	Planens begrensning
-----	Faresonegrense
-----	Fomålsgrense
-----	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-----	Regulert tomtegrense
≠ - - - z - -	Eiendomsgrense som skal oppheves
=====	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-----	Byggegrense
-----	Byggelinje
-----	Planlagt bebyggelse
-----	Bebyggelse som inngår i planen
-----	Bebyggelse som forutsettes fjernet
-----	Regulert senterlinje
-----	Frisiktslinje
-----	Regulert kant kjørebane
-----	Regulert kjørefelt
-----	Regulert parkeringsfelt
-----	Regulert fotgjengerfelt
-----	Regulert støyskjerm
-----	Regulert støttemur
-----	Sikringsgjerde
-----	Bru
-----	Tunnel
-----	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning / fysisk sperre
	Stenging av avkjørsel
↔	Avkjørsel
→	Innkjøring
←	Utkjøring
	Brukar
]	Tunnelåpning
	Eksisterende tre som skal bevares
	Regulert nytt tre
←	Regulert møneretning
Abc	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealfomål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Andre planobjekter

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