

Tilstandsrapport

Mikalsen Takst



Boligbygg med flere boenheter



Einmoveien 10, 8009 BODØ



BODØ kommune



gnr. 31, bnr. 934



Andelsnummer 1003

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 28.03.2025

Rapportdato: 01.04.2025

Oppdragsnr.: 21395-1028

Referansenummer: VB9400

Autorisert foretak: MIKALSEN TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen

Vår ref:



Mikalsen Takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Mikalsen Takst AS

Mikalsen Takst er et uavhengig takstforetak. Firmaet har byggfaglig kompetanse med Byggmester som bakgrunn med flere års erfaring med oppføring av boliger samt rehabilitering.

Mesterbrev er lovregulert og krever minimum 6 års praktisk erfaring med analyse, reparasjon og bygging samt prosjektering av bolig.

Mesterbrevloven er en norsk lov som regulerer tildeling av mesterbrev til personer innen fag for håndverk og annen næring, for eksempel innen tømrerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

Videre utdannet til sertifisert takstmann hos BMTF og har leverer tilstandsrapporter, verditakster, forhåndstakster, skadetakster, byggesaker og andre tjenester innenfor taksering.

En BMTF-takstmann er til enhver tid forpliktet til å følge BMTF's etiske retningslinjer, og arbeider uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. For mer info www.bmtf.no

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen

Kristoffer Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

kristoffer.mik@gmail.com

901 32 368



Mikalsen Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 1.etg på en boligblokk med flere leiligheter over 3 etasjer med kjeller.

Andelen disponerer 3 boder i kjeller og har tilgang på fellesboder.

Boligen er oppført med kjellervegger av mur/betong øvrige konstruksjoner er hovedsaklig oppført av mur eller betong. Flatt tak tekket med sarnafil eller lignende tettesjikt.

Bygget fremstår i hovedsak som fra byggeår med tidvise oppgraderinger og utskiftninger. Innvendig er deler av leiligheten modernisert med tiden, bad har noe ukjent alder og med en del påvist avvik må tiltak regnes med.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

 TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerke er basert på en forenklet vurdering basert på byggeår, byggemåte og oppvarmingskilder. Ved en utvidet energimerking kan det oppnås en annen karakter dersom det er utført helhetlige endringer på vinduer, fasader, taker og isolasjon.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

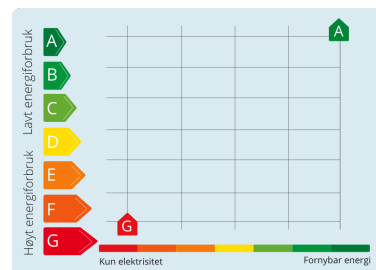
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1967

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

vinduer fra 2020 untatt soverom fra 2009.

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger oppført av trekonstruksjoner.

Tykk gummifliser og rekkverk av alu og plater.

Ikke påvist skader/mangler utover normal brukslitasje, balkonger er en bygningsdel som har behov for jevnlig vedlikehold.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og malt mdf panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Fuger bør skiftes ut.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

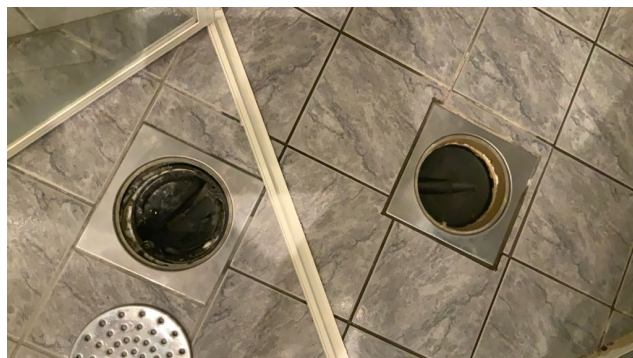
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Dusjvegger vurderes å være i dårlig forfatning. Mugg i fuger er påvist

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utskiftning eventuelt reparasjon av dusjvegger må påregnes.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i finert slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Fliser montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant. Plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk fra komfyrplass.

Det er ikke kjent når kjøkken er etablert.

Vedlikehold av hengsler/fronter over tid må påregnes som normalt vedlikehold.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Naturlig ventilasjon med avtrekk var norm fra byggeår.

Kan følgelig ikke sammenlignes med dagens løsninger med balansert ventilasjonsanlegg som gir bedre utsiftning av luft.

TG 2 Varmtvannstank

120L benkebereder plassert i kjøkkeninnredning, det er ikke montert vannstopper under varmtvannstanken.

Årstill: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Eier opplyser om sikringer kan gå ved bruk av stikk kjøkken. Det er en 10A kurs fordelt over flere rom, vurderes å være noe liten til sitt bruk. Bør undersøkes muligheter for å legge til flere kurser eventuelt øke sikringen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1967
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Pax vifte, diverse stikk montert.
El-bil lader montert under tidligere eier.
Eventuelle andre arbeider utført under tidligere eier er ikke kjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Ved koking av vann kjøkken på kjøkken stikk samtidig som panelovn stue er på, det er en 10A kurs fordelt på flere rom. Det anbefales undersøke muligheter for å øke strømtilgang eventuelt etablere flere kurser.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Sikringsskap med automatiskringer lokalisert i felles trapperom. El-anlegg med skjult og åpen utførelse.

Det kan ikke enkelt fastslås om det er utført elektriker arbeider under tidligere eiere av boligen, det kan dermed være utført arbeider som mangler samsvarserklæring eller øvrig faglig god utførelse uten at dette lar seg avdekke ved visuell kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Varsler og slukkeutstyr påvist

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

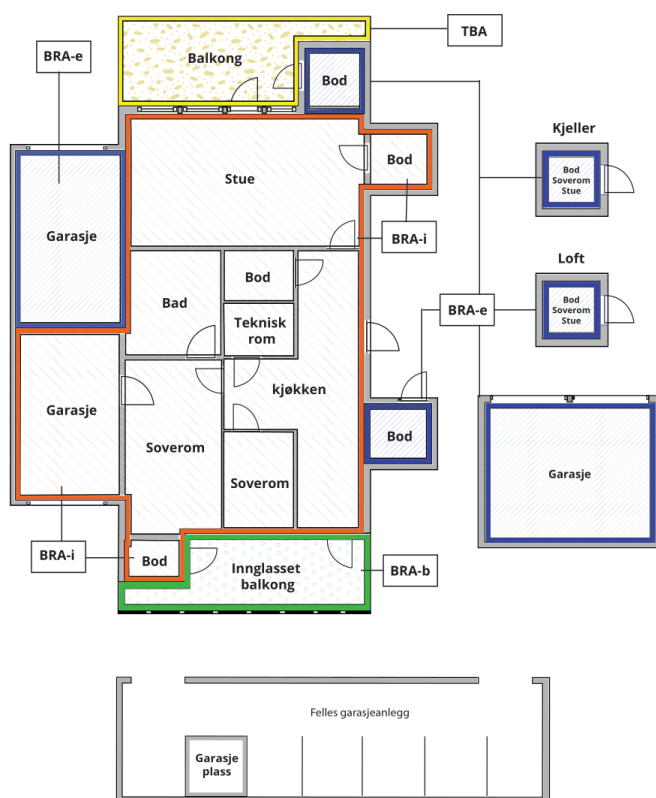
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	72			72	8
Kjeller		9		9	
SUM	72	9			8
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, Soverom, Gang, Kjøkken, Soverom 2, Bad, Kott		
Kjeller		Bod, Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.

Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

P/S-Rom er medtatt for markedsstatistikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter.

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert el-bil lader og avtrekksvifte på bad under dagens eier.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør
	Morten Gjertsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	31	934		0	18589.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Einmoveien 10

Hjemmelshaver

Einmoen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/EINMOEN BORETTSLAG	851073442			Gjertsen Morten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1003

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom beliggende i Rønvik ca. 2.5 km fra Bodø sentrum. Området består av blandetbebyggelse - flermannsboliger, delt boliger og eneboliger. Området har tett bebyggelse, både nyere og eldre. God tilknytning til nærområdet med kort vei til skoler, barnehage og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, plen, plen og bygningsmasse.

Tinglyste/andre forhold

Oppvarming: Vedovn i stue og varmekabler på bad og stue.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1997	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegler Nord AS	Oppdragsnr.	85250004
Adresse	Einmoveien 10		
Postnr.	8009	Sted	BODØ
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 2 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Vet ikke	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Morten	Etternavn	Gjertsen

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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, tømrerarbeid 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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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 Kommentar

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

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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 Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. 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 tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før 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.
--------------------------	--

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 24.03.25 Side 1 av 2

Einmoen Borettslag	Vår ref.:	37/15
Einmoveien 10	Type:	Tilknyttet Borettslag
8009 BODØ	Eiere:	Morten Gjertsen
Organisasjonsnr:	851 073 442	Andelsnr: 1003

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 574

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Drift/vedlikehold

6 574

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	323 828	Gjeld siste årsoppg.: 323 828
Klient ajourf. lån:	23 703 667,42	Klient gj. s. årsoppg.: 23 596 339

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139343997, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.03.2025: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 102

Saldo per 24.03.2025: 23 596 339

Andel av saldo: 323 828

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.06.2050)

Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Trygve Lillegaard

Adresse: Einmoveien 12

Postnr/-sted: 8009 BODØ

Telefon: Mob.: +4790036625

E-post: EinmoenBorettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.03.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	323 828	Andre inntekter:	1 679
Annen formue:	57 718	Utgifter:	18 360		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	22 200
Andelsnr:	1003	Partialobligasjonsnr:	1003

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1967

Gårds/bruksnr: 31/1507, 31/934, 31/958, 31/935, 31/945

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	10918.2
------------------	------	-------------	---------

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588685
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1967	Første innflytting:	01.01.1967	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 24.03.25 Side 2 av 2

Einmoen Borettslag	Vår ref.:	37/15
Einmoveien 10	Type:	Tilknyttet Borettslag
8009 BODØ	Eiere:	Morten Gjertsen
Organisasjonsnr: 851 073 442		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	74
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyansiennitet				
	2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

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 husordensregler

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

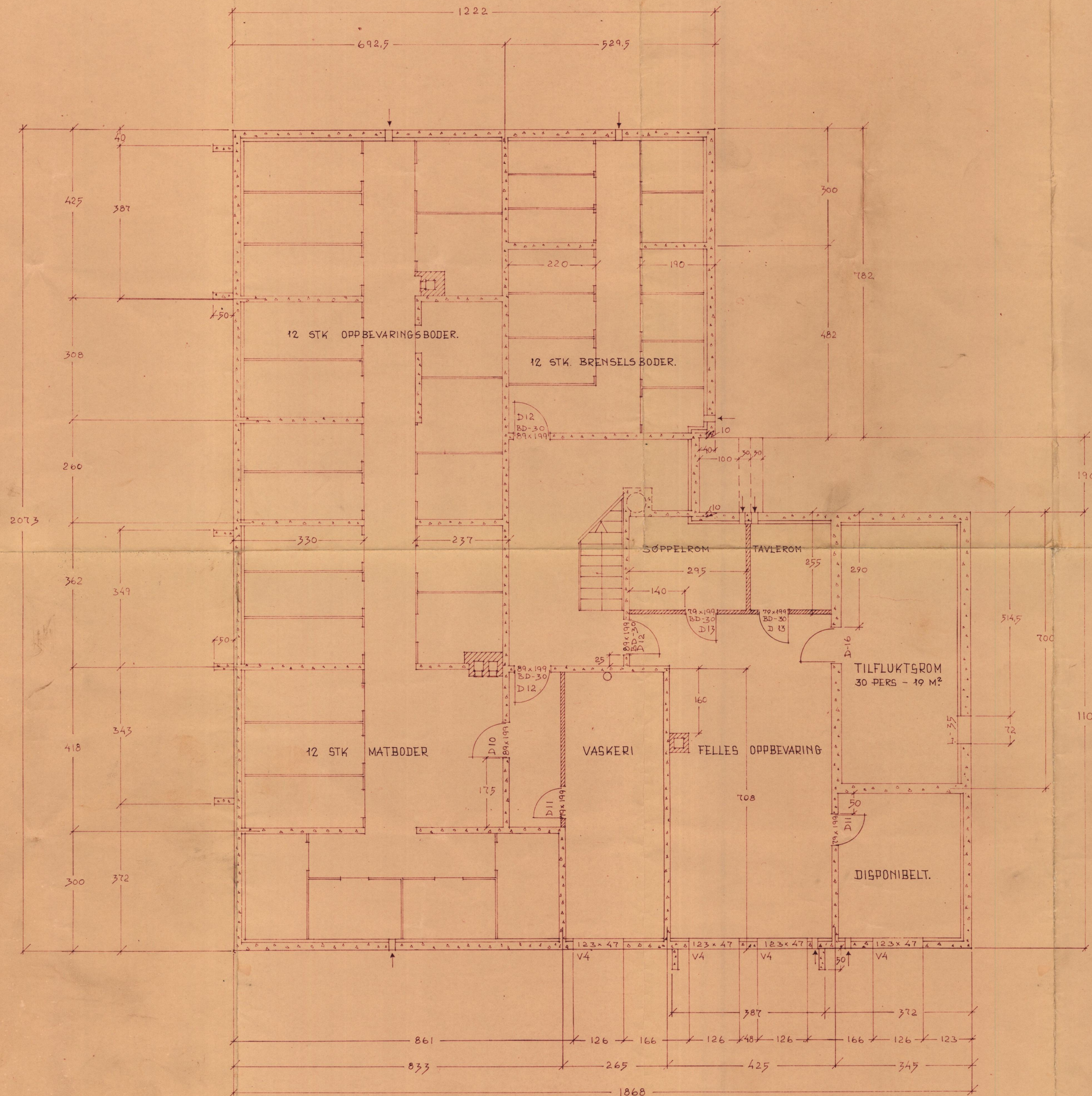
Boligselskapet har sikringsordning via Klare Finans AS. Oppsigelsestiden på avtalen er 6 måneder, men må fremlegges generalforsamling for endelig avgjørelse.

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

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.

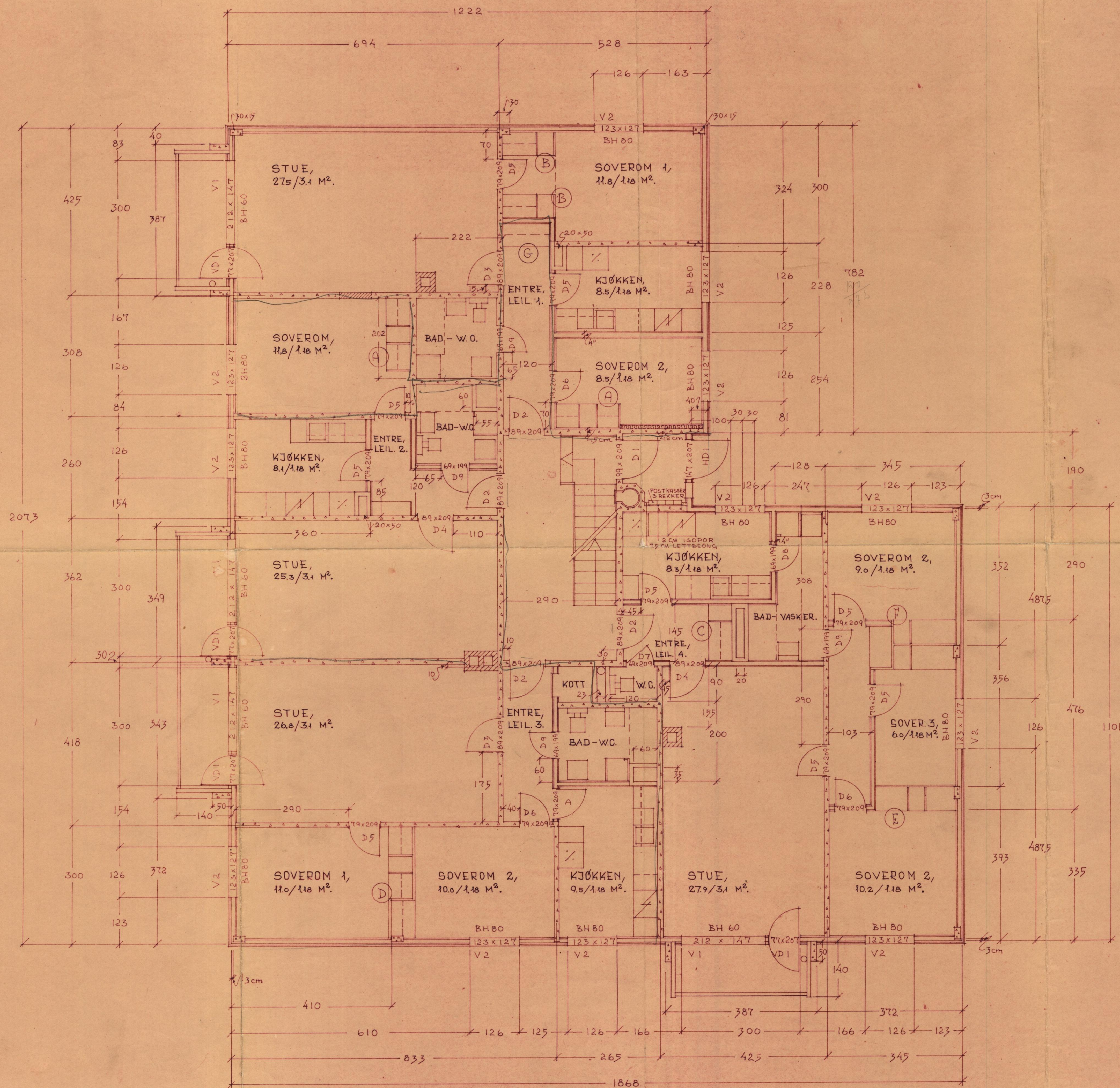
Eierskiftegebyr for bolig i sameie er 2 x rettsgebyr + MVA, for bolig i borettslag 4 x rettsgebyr + MVA. Eierskiftegebyr for seksjonert parkeringsplass/bod er 1 x rettsgebyr + MVA.



Bodin bygningsråd
Sak nr. 290 100

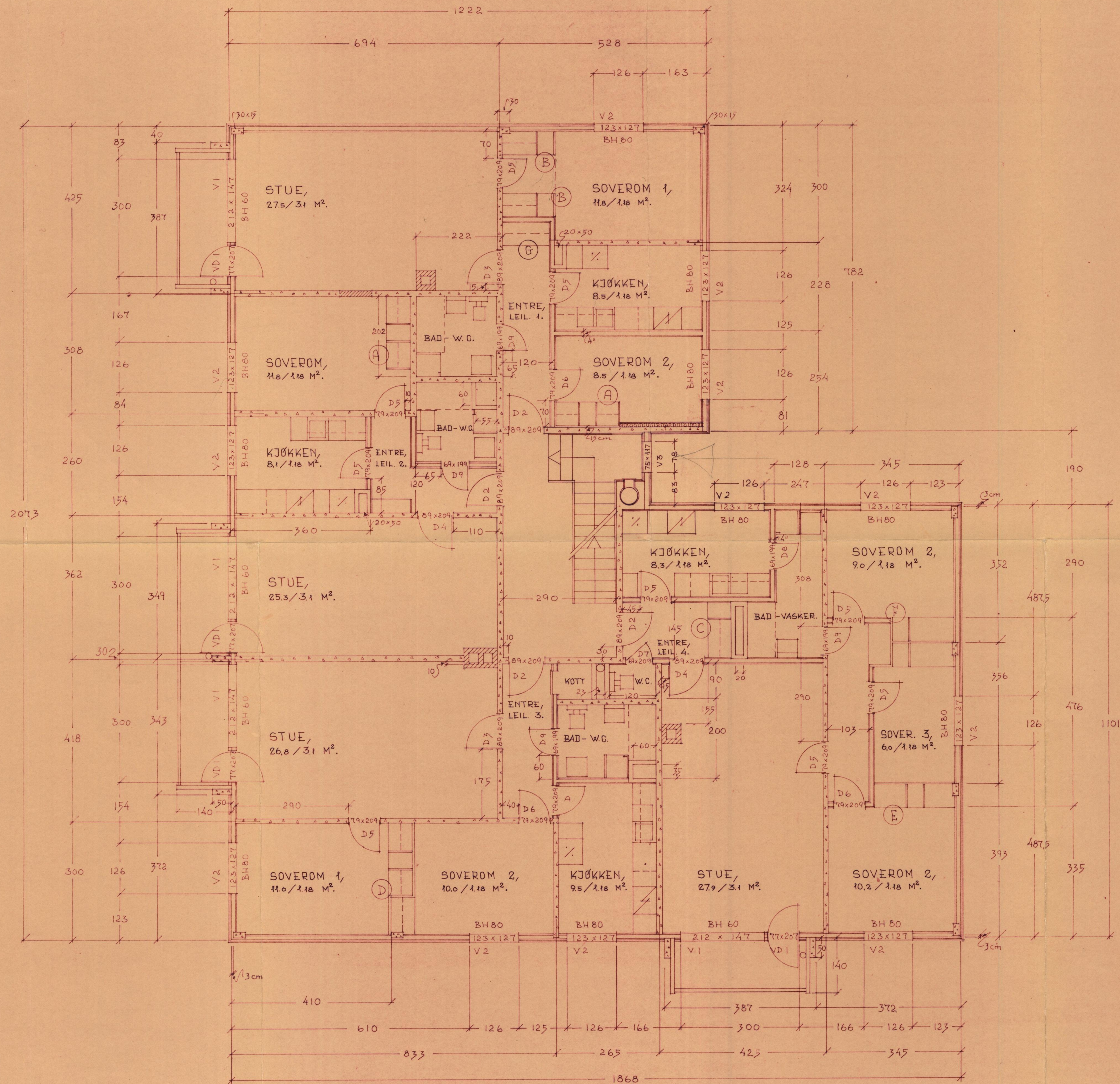
OPPDR.GIVER BODØ OG BODIN BBL, EINMOEN BRL.	TEGN.TITEL PLAN AV KJELLER.	RETTET	DATO
BLOKK 1-2-3-4-5-6.	MÅL: 1:50.	TEGN.NR.	
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE- LAGS LANDSFORBUND ARKITEKTKONTORET	TEGNET 25/5 -1965	SIGN.	6352-11.

3 - 2,5
2 - 2,0
3 - 2,5
4 - 3
10,0



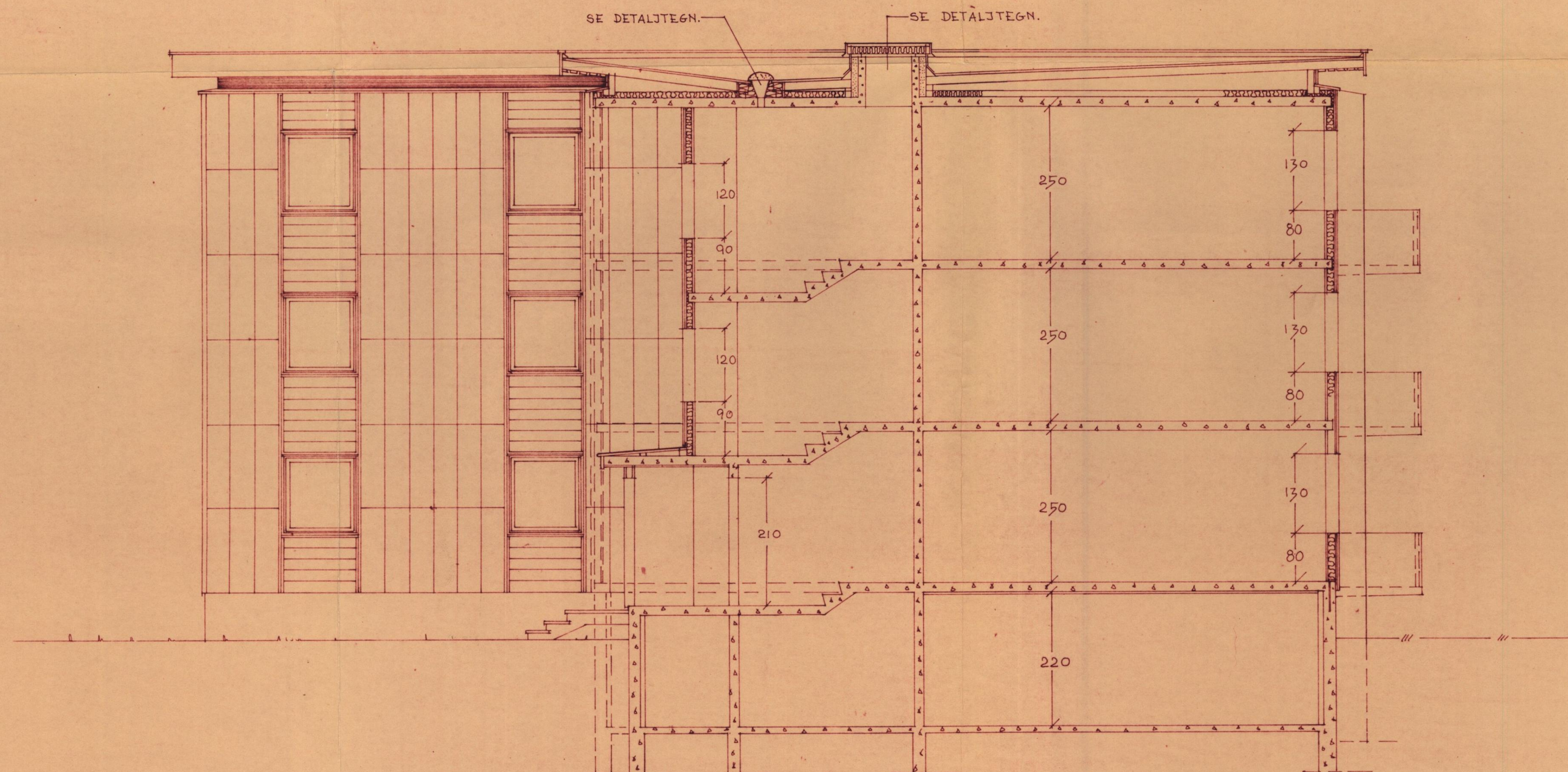
Bodin bygningsråd
Sak nr. 290 165

OPPD.R.GIVER	TEGN.TITEL	RETTET	DATO
BODØ OG BODIN BBL	PLAN AV		
EINMOEN BRL.	1. ETASJE.		
BLOKK 1-2-3-4-5-6.			
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE- LAGS LANDSFÖRBUND ARKITEKTKONTORET	MÅL: 1:50. TEGNET 25/5 -1965 SIGN.		
Trondheimsvn. 84-86, Oslo. Tlf. 37 29 70	6352 -12.		



Bodin bygningsråd
Sak nr. 290.165

OPPD.R.GIVER BODØ OG BODIN BBL, EINMOEN BRL.	TEGN.TITEL PLAN AV 2. OG 3. ET.
BLOKK 1-2-3-4-5-6.	MÅL: 1:50. TEGNET 25/5 -1965
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE- LAGS LANDSFÖRBUND ARKITEKTKONTORET	RETTET TEGN.NR. SIGN.
	DATO 6352 - 13.



Bodin bygningsråd
Sak nr. 290/65

OPDR.GIVER

BODØ OG BODIN BBL,
EINMOEN BRL.

BLOKK 1-2-3-4-5-6.

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-
LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET

Trondheim 84-86, Oslo, Tlf. 37 29 70

TEGN.TITEL

SNITT.

MÅL: 1:50

TEGNET 25/5 -1965

SIGN.

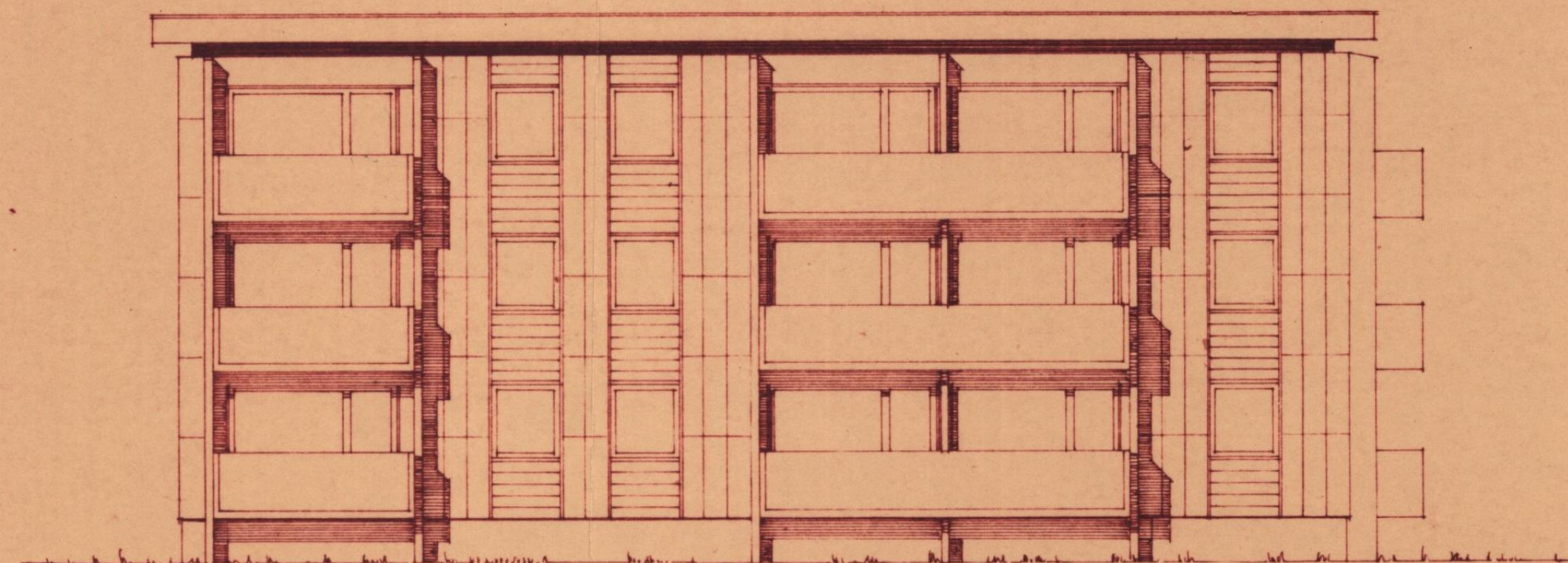
RETTET

DATO

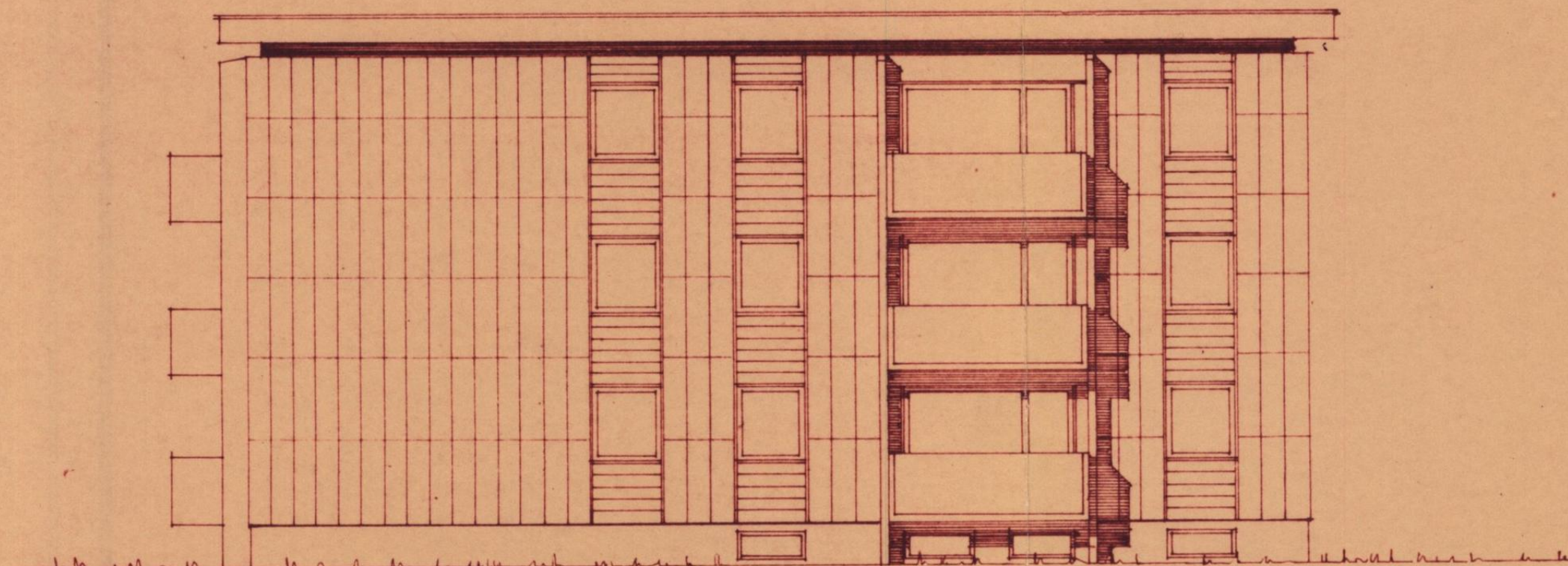
TEGN.NR.

6352 - 14.

706 J P
31/934 Byggesak Teg



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

Bodin bygningsråd
Sak nr. 290/65

OPPDR.GIVER

BODØ OG BODIN BBL,
EINMOEN BRL.

BLOKK 1-2-3-4-5-6.

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-
LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Tegning nr. 74-84, Oslo, Tlf. 372970

TEGN.TITEL

FASADER MOT
SYD OG VEST.

MÅL: 1:100.

TEGNET 25/5 1965
SIGN.

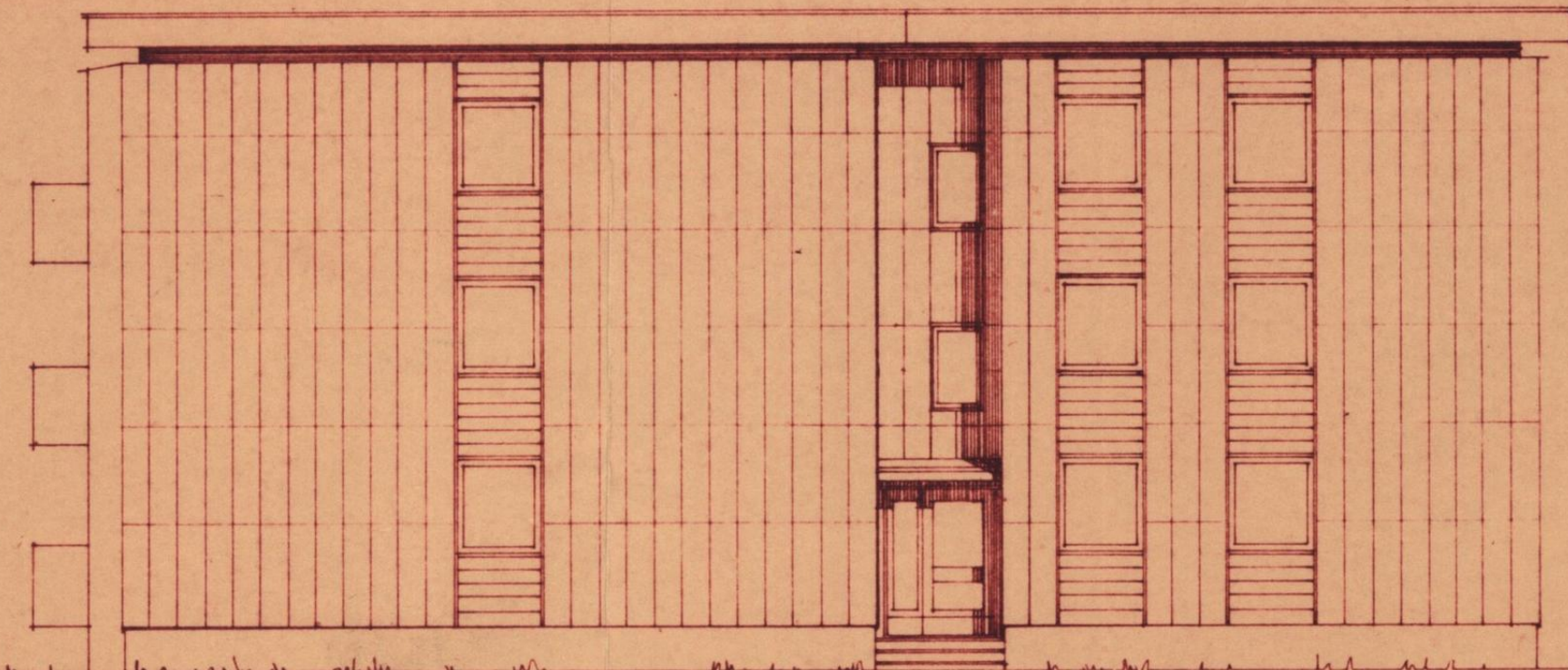
RETTET

DATO

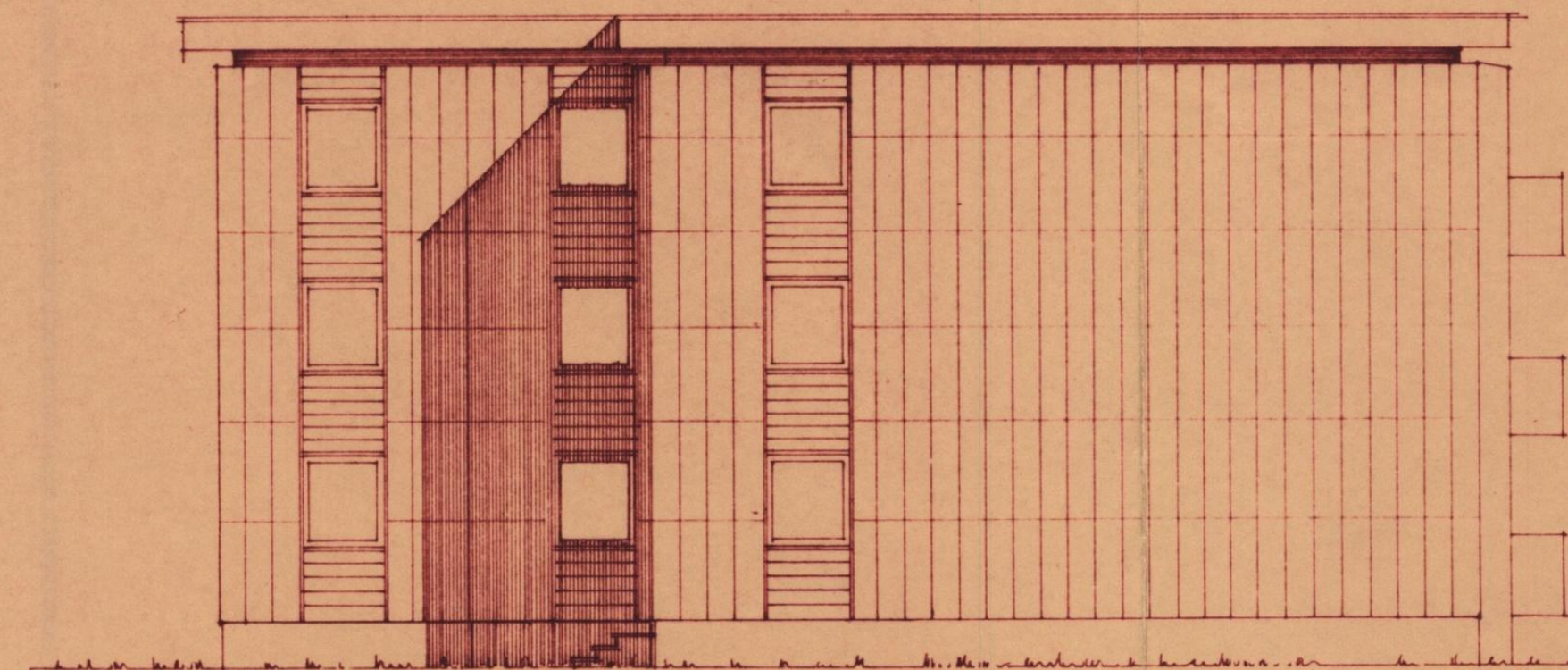
TEGN NR.

6352 - 15.

706 J Q
31/934 Byggesak Teg



FASADE MOT ØST



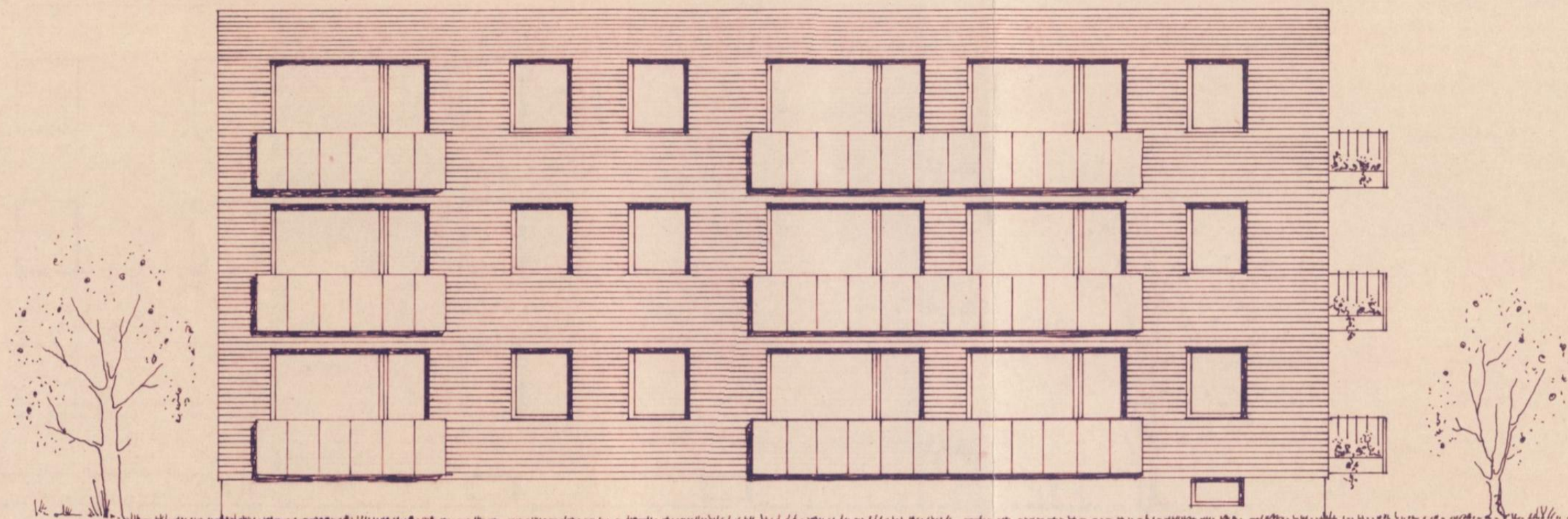
FASADE MOT NORD

Bodin bygningsråd
Sak nr. 290 165

OPPDR.GIVER BODØ OG BODIN BBL, EINMOEN BRL.	TEGN.TITEL FASADER MOT NORD OG ØST.	RETTET	DATO
BLOKK 1-2-3-4-5-6.	MÅL: 1:100.	TEGN.NR.	6352 - 16.
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE- LAGS LANDSFORBUND ARKITEKTKONTORET Trondheimsgvn. 84-86, Oslo. Tlf. 37 29 70	TEGNET 25/5 -1965 SIGN.		



706 JR
31/934 Byggesak Teg



OPPDR.GIVER

HØNEFOSS OG
NORDERHOV NYE BBL
HALDENOMRÅDET 2.

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-
LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsvn. 84-86, Oslo. TH. 87 29 70

TEGN.TITEL

PUNKTHUS
1 3 ETASJER
FASADE VEST
BL. 1, 2, 3, 4 og 5

MÅL: 1:100

TEGNET 6/12-1963

SIGN. *[Signature]*

RETTET

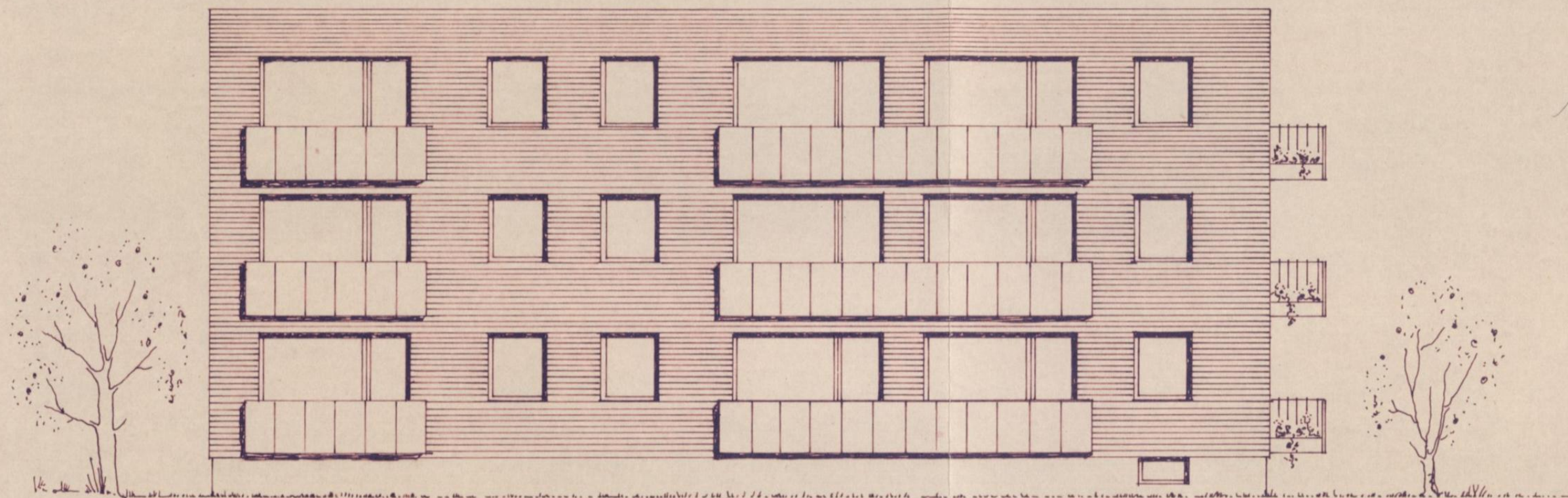
DATO

TEGN.NR.

6337-9



7 0 6 J R
31/934 Byggesak Teg



OPPDR.GIVER

HØNEFOSS OG
NORDERHOV. NYE BBL
HALDENOMRÅDET 2.

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-
LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET

Trondheimsvn. 84-86, Oslo. Tlf. 27 29 70

TEGN.TITEL

PUNKTHUS
1 3 ETASJER
FASADE VEST
BL. 1, 2, 3, 4 og 5

MÅL: 1:100

TEGNET 6/12-1963

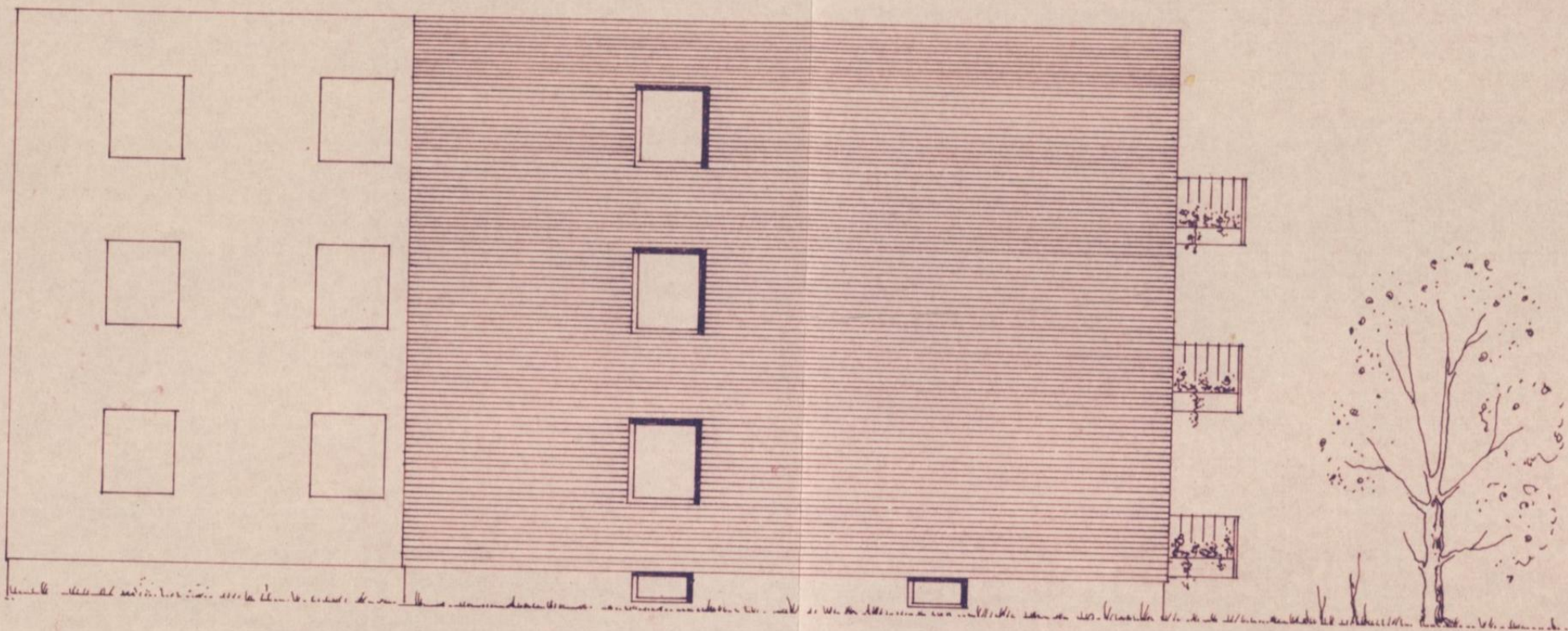
SIGN. *[Signature]*

RETTET

DATO

TEGN.NR.

6337-9



OPPDR.GIVER

HØNEFOSS OG
NORDERHØV NYE B.BL
HALDENOMRÅDET 2.

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-
LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET

Trondheimsvn. 74-86, Oslo, Tlf. 87 29 70

TEGN.TITEL

PUNKTHUS
13. ETASJER
FASADE NORD
BL. 1, 2, 3, 4 og 5

MÅL: 1:100

TEGNET 6/12-1963

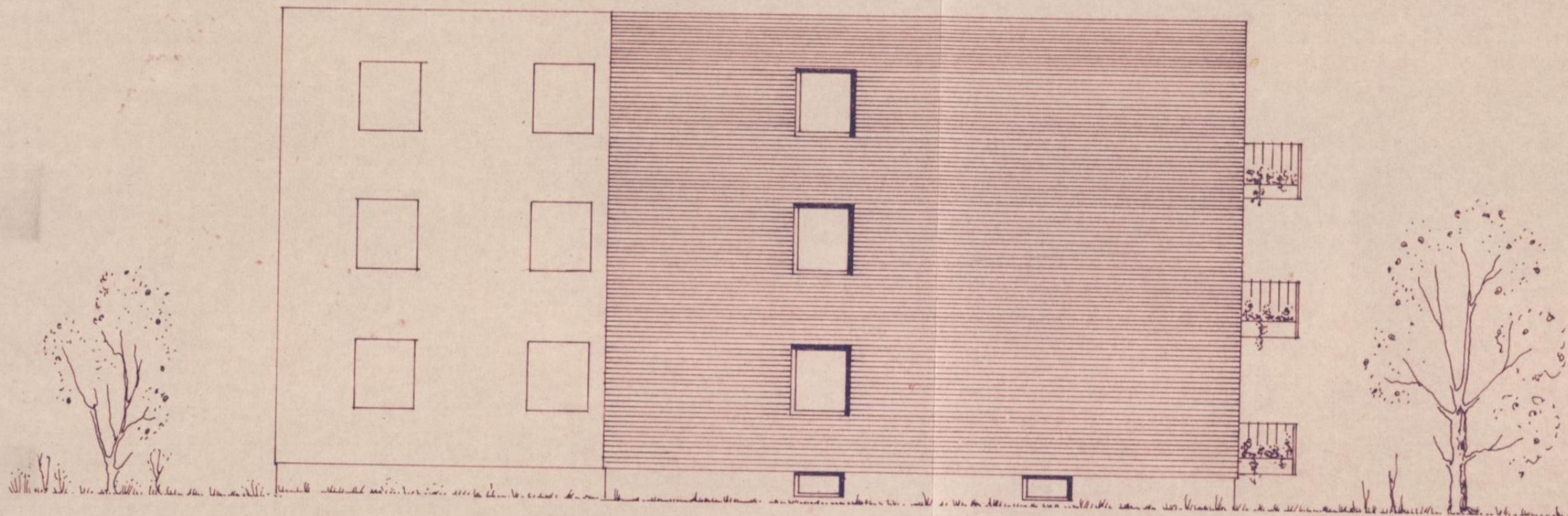
SIGN.

RETTET

DATO

TEGN.NR.

6337 - 11



OPPDR.GIVER

HØNEFOSS OG
NORDERHØV NYE B.BL 1
HALDENOMRÅDET 2.

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-
LAGS LANDSFØRBUND
ARKITEKTKONTORET
Trendheimsvn. 54-82, Oslo, Tlf. 37 29 70

TEGN.TITEL

PUNKTHUS
1 3. ETASJER
FASADE NORD
BL. 1, 2, 3, 4 og 5

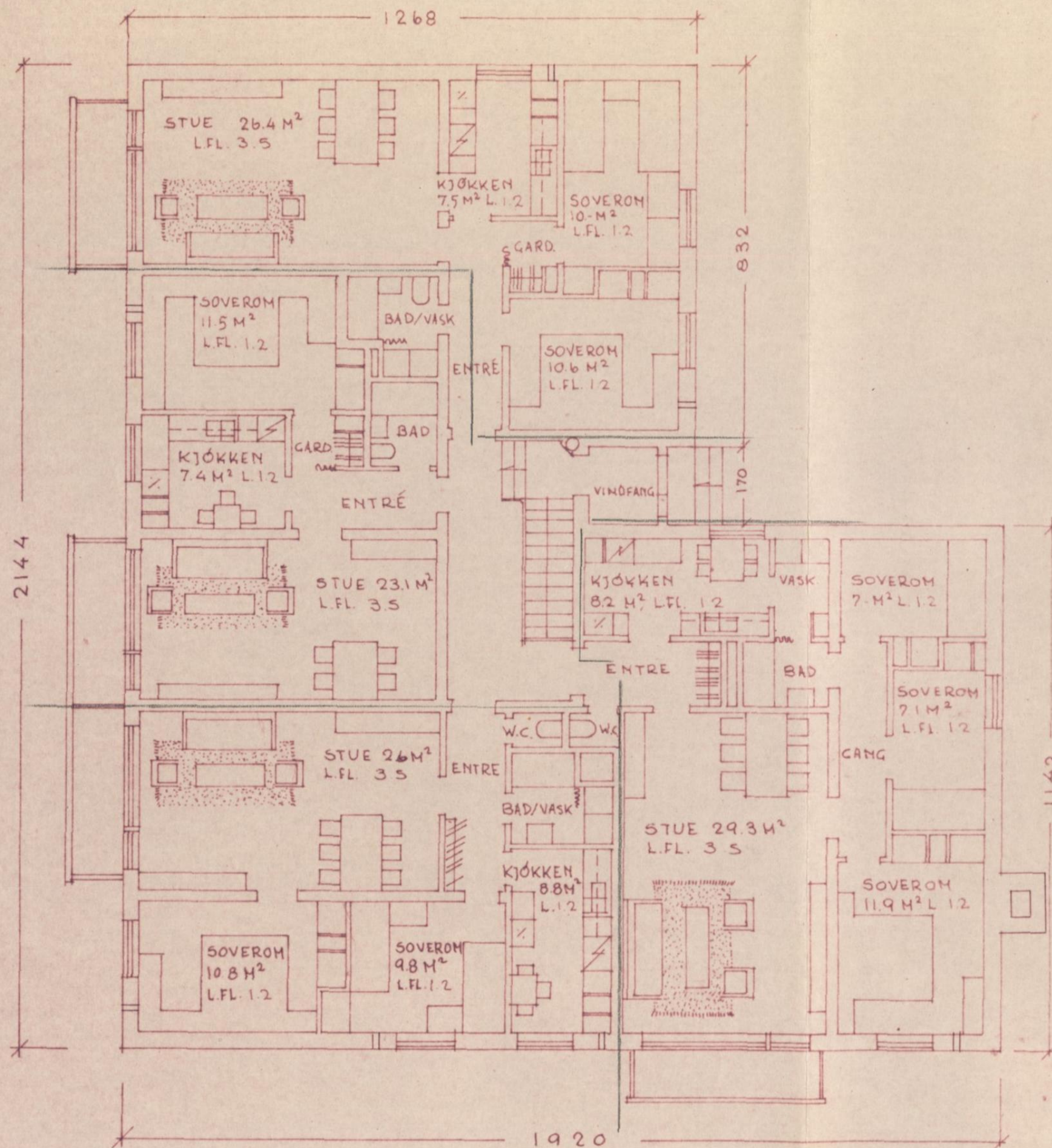
MÅL: 1:100
TEGNET 6/12-1963
SIGN.

RETTET

DATO

TEGN.NR.

6337 - 11



OPPD.R.GIVER
HØNETOSS OG
NORDERHOV NYE BBL
HALDENOMRÅDET 2

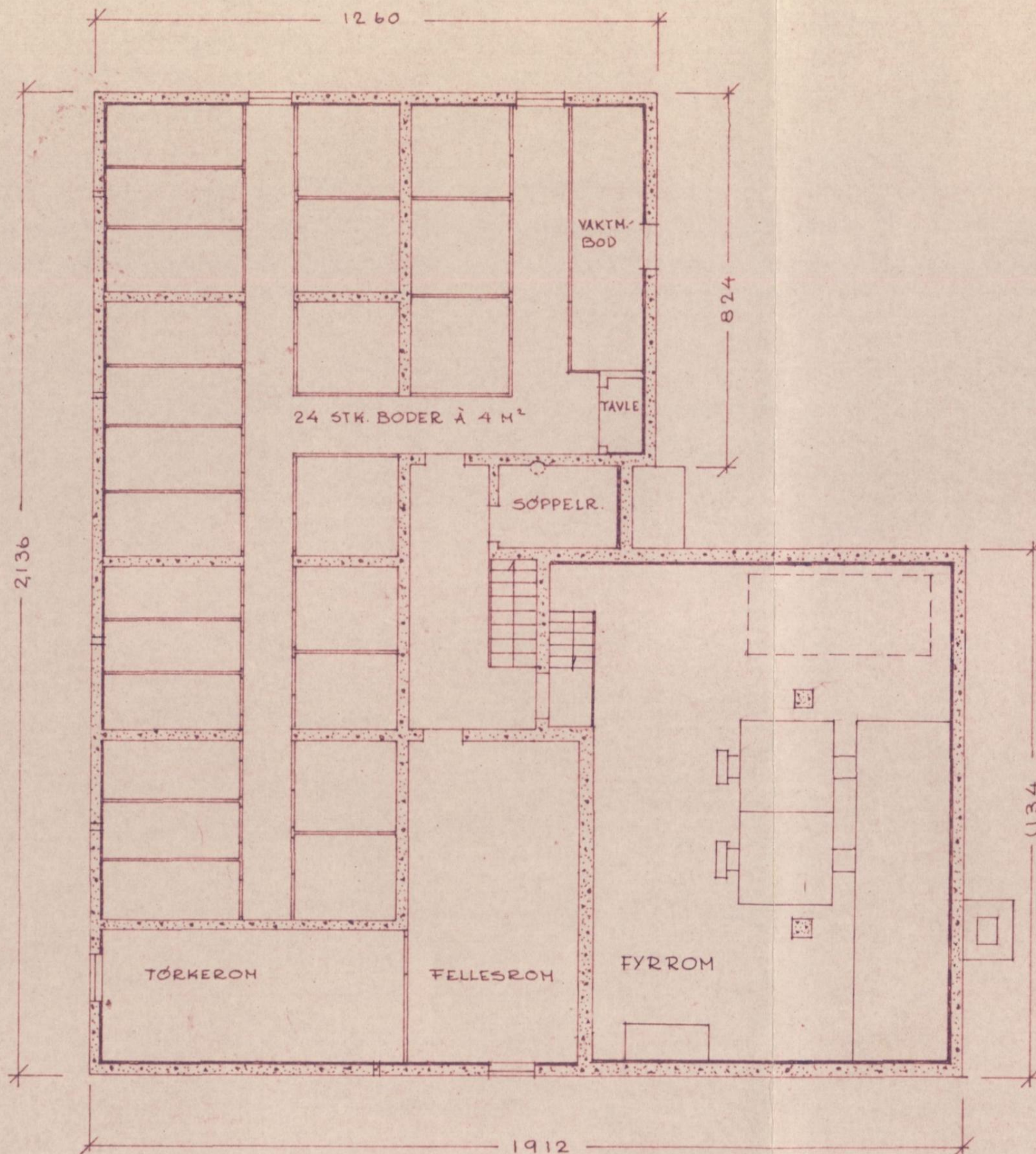
TEGN.TITEL
PUNKTHUS
1 3 ETASJER
PLAN 1. ETG.
BLOKK 3

WDBL A.L. NOSSKE BOLIGBYGGE-
LAGS LANDSFØRBUND
A KITEKTKONTORET

MÅL: 1:100
TEGNET 6/12-1963

RETTET
TEGN.NR.
6337-12

DATO



OPPDR.GIVER
HØNEFOSS OG
NORDERHOV NYE BBL
HALDENOMRÅDET 2

TEGN.TITEL
PUNKTHUS
1 3 ETASJER
KJELLERPLAN
BLOKK 3

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-
LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsvei 64-86, Oslo. TM. 27 29 70

MÅL: 1:100
TEGNET 6/12-1963

SIGN. *P. Sand*

RETTET
TEGN.NR.
6337-13

DATO

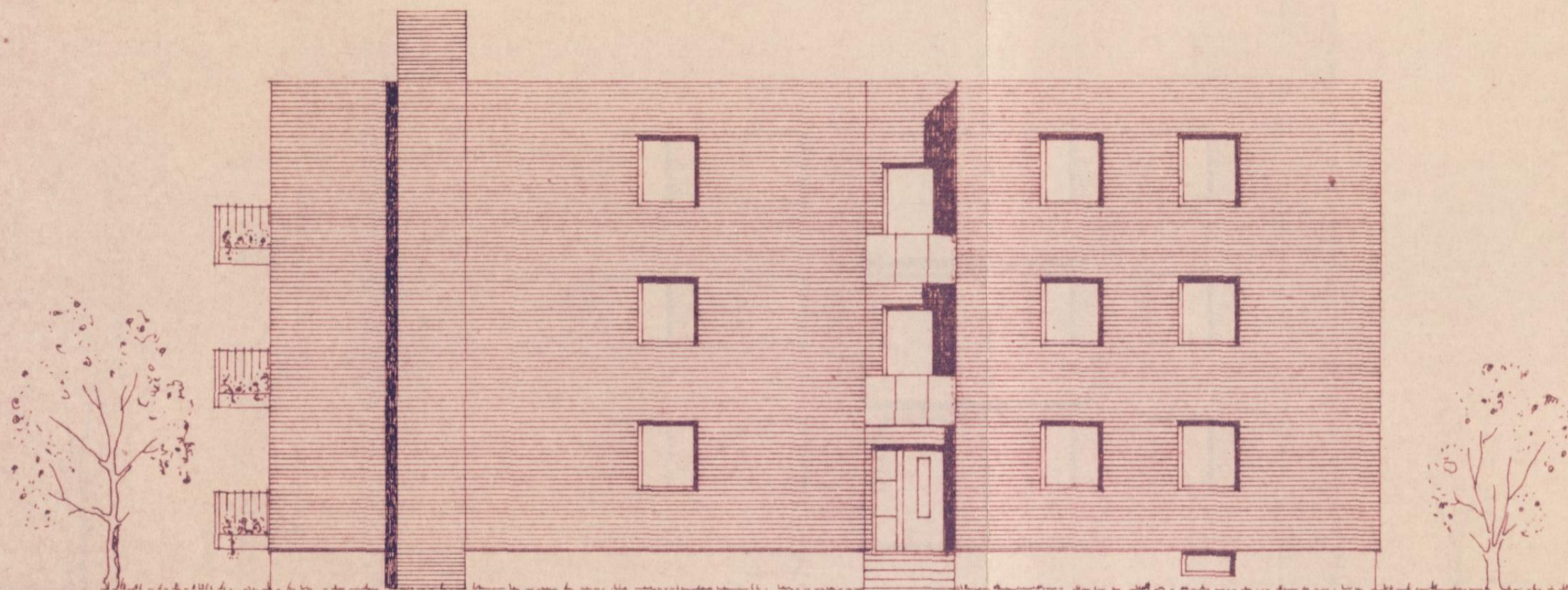
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-
LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trancheirsvej 1-5, O 15, Tlf. 27 29 20

MÅL: 1:100
TEGNET 6/12-19

DATA

TEGN.NR.

6337-15



OPPDR.GIVER

HØNEFOSS OG
NORDERHOV NYE B.B.L.
HALDENOMRÅDET 2.

NBBL A.L. NORSKE BOLIGRIGGE
LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET.

Trondheim N. 14.51. O. la. TH. 37 29 70

TEGN.T.IEL

PUNKTHUS
1 3 ETASJER
FASADE ØST
BLOKK 3

MÅL: 1:100

TEGNET 6/12-1963

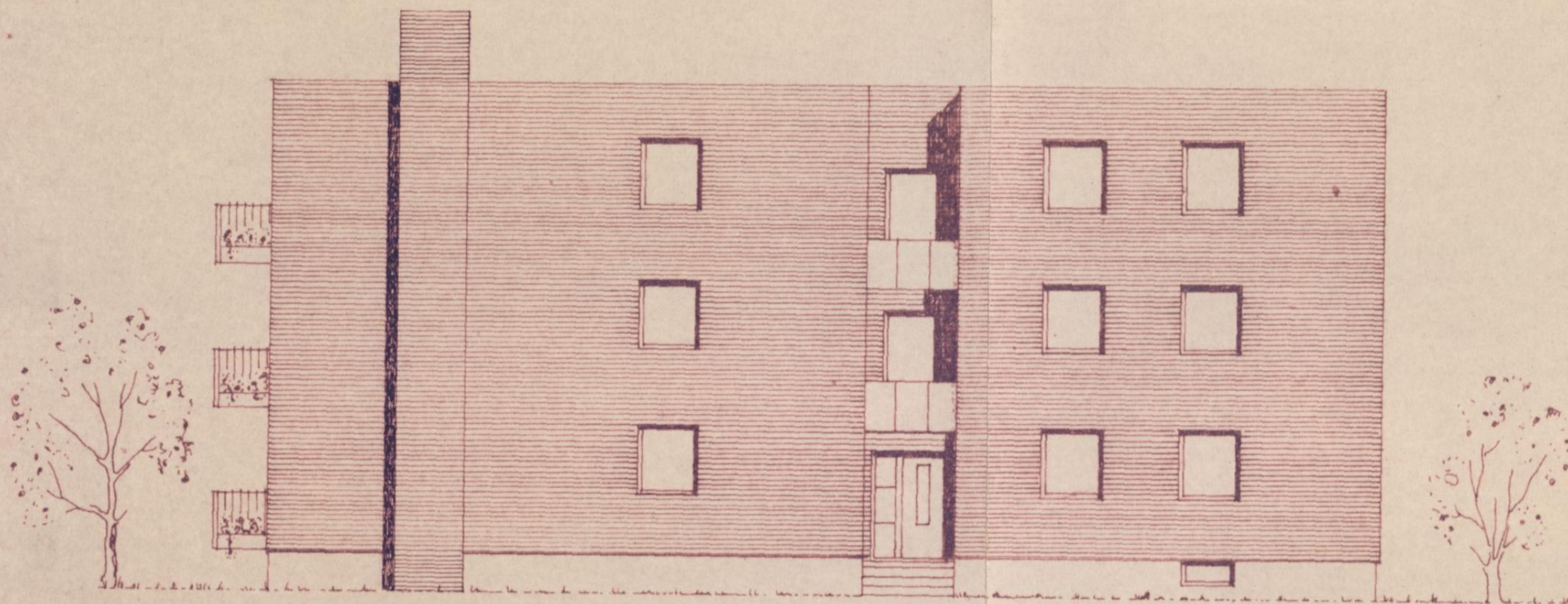
TEGN. *StB*

RETTET

DATO

TEGN.NR.

6337 - 16



OPPDR.GIVER

HØNEFOSS OG
NORDERHOV NYE B.B.L.
HALDENOMRÅDET 2.

NBBL A.L. NORSKE BOEIGRØDE
LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET

Trondheim, N. M. O. la. Tlf. 37 29 70

TEGN.T.IEL

PUNKTHUS
1 3 ETASJER
FASADE ØST
BLOKK 3

MÅL: 1:100

TEGNET 6/12-1963

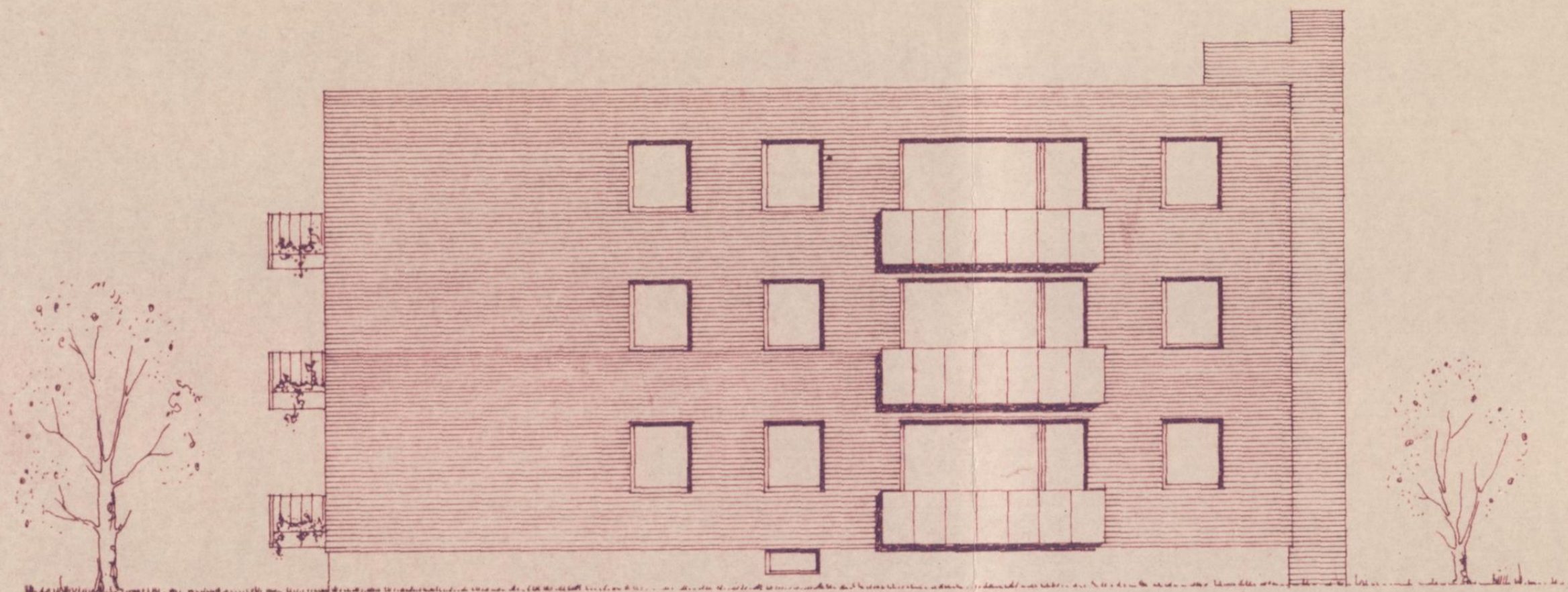
TEGN. *ETB*

RETTET

DATO

TEGN.NR.

6337 - 16



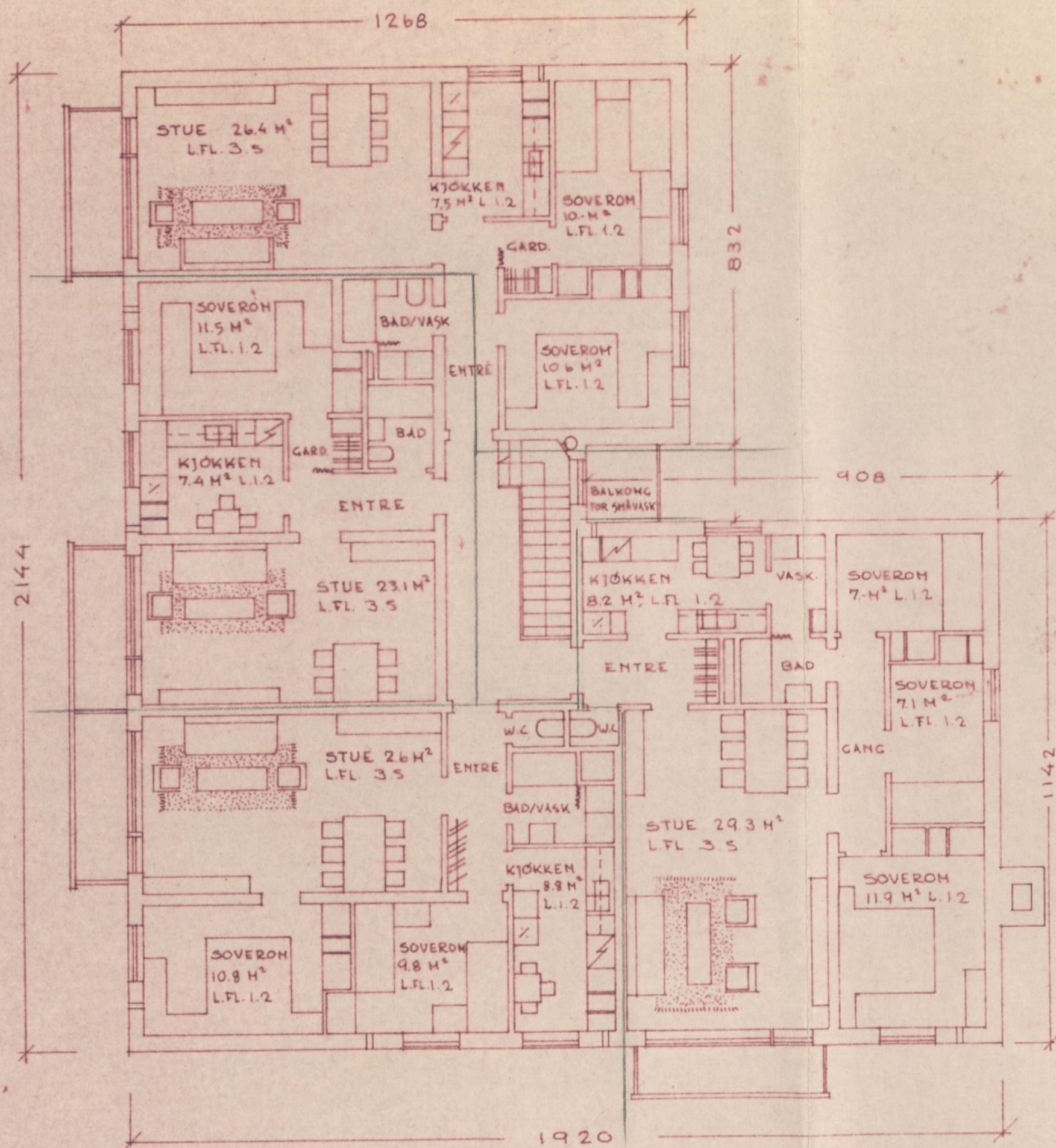
OPPDR.GIVER
HØNEFOSS OG
NORDERHOV NYE BBL
HALDENOMRÅDET 2.

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGERE
LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsvei 84-86, Oslo. Tlf. 87 29 70

TEGNET
PUNKTHUS
1 3 ETASJER
FASADE SYD
BLOKK 3

MÅL: 1:100
TEGNET 6/12-1963
SIGN. *[Signature]*

RETTET	DATO
TEGN.NR.	6337-17



OPPDR.GIVER
HØNEFOSS OG
NORDERHOV NYE BBL
HALDENOMRÅDET 2.

TEGN.TITEL
PUNKTHUS 1
3 ETASTER
PLAN 2. OG 3. ETG.
BLOKK 3

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-
LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET

MÅL: 1:100
TEGNET 6/12-1963

RETTET DATO

TEGN.NR.
6337-19

**Bodø kommune**

Postadresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

E-post: postmottak@bodo.kommune.no

Dato: 24.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Gnr:	31	Bnr:	934	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Einmoveien 10, 8009 BODØ						

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse finnes ikke i kommunens arkiv.

Disse dokumentene vil normalt være lagret på vedkommende matrikkeladresse.

Der hvor vi ikke finner dokumentet på hovedbruket, letes det også på avgiverbruket og eventuelt andre eiendommer som er sammenføyd med, eller tilknyttet i eiendomshistorikken til den oppgitte eiendommen.

Det forekommer imidlertid at dokumentet ikke er å finne i kommunens arkiv. Mulige grunner til dette kan være f.eks. at det ikke er søkt om å få utstedt ferdigattest, eller det er nektet å utstede ferdigattest.

Det er mulig at hjemmelshaver selv kan være i besittelse av denne.

Med hilsen
Bodø Kommune
Oppmålingseksjonen

HUSORDENSREGLER FOR EINMOEN BORETTSLAG.

Husordensregler inneholder bestemmelser om bruken av boligen og fellesarealene og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i boligområdet.

Andelseier er ansvarlig at for ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordensbestemmelser er en del av leiekontrakten, slik at brudd på disse reglene samtidig er å anse som mislighold av denne.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men også rettigheter.

Husordensreglene skal sikre andelseierne orden, ro og hygge i hjemmet.

Alminnelig ordensregler.

1. Andelseier plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet, og rette seg etter de vanlige ordensregler som borettslaget fastsetter til sikring av ro, orden og forsvarlig behandling av eiendommen.

Det er i alles interesse at andelseiere tar nødvendig hensyn til hverandre, slik at ingen blir skadelidende på grunn av andre andelseieres opptreden. Dette innebærer at andelseier er ansvarlig for sine gjesters opptreden i boligen, fellesrommene og på eiendommen for øvrig.

2. Altaner eller vinduer kan brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Vis hensyn til underliggende etasjer. (Vedtatt av Generalforsamling 1998.) Risting og banking av matter og tepper skal gjøres ute på teppestativene.

3. Inngangsdører skal holdes låst i tidsrommet 2200 – 0700.

Kjellerdører skal holdes låst til enhver tid.

4. Sykler, barnevogner, ski og lignende må plasseres på steder som er anvist av borettslaget. I følge brannforskriftene skal det ikke plasseres gjenstander i gangene som er et hinder dersom det blir brann.

5. Utendørs må sykler, sparker, barnevogner o.l. plasseres slik at de ikke er til hindring, og særlig om vinteren under brøyting.

6. Beboerne må selv fjerne snø fra trappen i inngangspartiet.

7. Dersom det er mulig, må beboerne fjerne bilene fra parkeringsplassene ved brøyting.

8. Om vinteren er det et problem når biler står parkert ved gjerdet. Siden dette er kommunal eiendom, kan ikke borettslaget kreve parkeringsforbud. De som parkerer ved gjerdet er selv ansvarlig. Parkering ved gjerdet er et hinder når det skal brøytes.

9. Snø fjernes fra altanene om vinteren. Dersom det henger is ned fra takene, må dette slås ned. Ta kontakt med tillitsvalgt i blokka dersom dette er vanskelig.

10. Andelseier er ansvarlig for å holde altaner rene og i orden. Dersom det trengs vedlikehold kontaktes tilsynsperson i styret.

11. Det er kun tillatt med gass og elektriske griller på altanene.

12. Andelseierne skal så langt som mulig stille opp på den årlige vårrengjøringen ute.

13. Gjenstander som ikke kan oppbevares i bodene til den enkelte andelseier, og må stå i fellesområdene, skal merkes med navn. Umerkede gjenstander kan fjernes dersom de ikke er merket, og er plassert uhensiktsmessig.

14. Trampoline.

Trampolineeiere har ansvar for all bruk og eventuelle personskader som oppstår. Borettslaget er ikke erstatningsansvarlig under noen omstendigheter. Styret skal orienteres og godkjenne oppsett av trampoliner. Trampolinen må være i stand, og trygg for brukerne. Tas vare på og lagres av dem som setter disse opp. Må settes opp på samme sted hvert år av hensyn til plenen. Dersom plenen blir ødelagt må dette ordnes av eierne. Trampolinene skal brukes slik:

Hverdager mellom kl. 08.00-20.00. Lørdag/søndag/helligdager 11.00-20.00.

Parkering.

1. Parkering av biler og andre kjøretøy skal skje på anviste plasser.

2. Hver leilighet har krav på en parkeringsplass.

3. Parkeringsplasser fordeles etter leilighetsnummer. Bil parkeres ved tildelt parkeringsplass. Synkende rekkefølge hvor 3. etg. havner nærmest blokk. Gjesteparkering plasseres på ledige plasser.

4. Dersom det oppstår uenighet om parkering, skal tillitsvalgt kontaktes.

Fortsetter uenigheten, tar tillitsvalgt kontakt med styret.

5. Gjesteparkering skjer på merket plass eller etter avtale.

Leiligheten og boområdet.

Etter kl. 2300 på hverdager og kl. 2400 på dager før helligdager, skal det være ro og orden i boligen og eiendommen for øvrig.

Musikkøvelser, banking og boring og annet støyende arbeid skal kun foregå mellom kl. 0800 og kl. 2000 på hverdager. Unntak må avtales med beboerne i blokka.

Husdyr.

1. Husdyr kan anskaffes. Dette må da avtales med de øvrige beboerne i blokka. Det kreves at 2/3 av beboerne godtar dette.
2. Dersom det er beboere med allergi eller andre sykdommer som følge av husdyr, må det fremlegges legeattest på dette.
3. Førerhund eller tjenestehund kan kun nektes tatt inn i blokka etter punkt 2. I borettslaget kreves det at hundeeier overholder båndtvang. Den gjelder hele året innenfor byområdene. Friområdene skal ikke brukes til lufting av hunder. Ekskrementer skal tas opp og kastes i avfallsordningen.
4. Det tillates ikke å mate fugler.

Søppel.

Alt søppel skal behandles slik Iris har bestemt. Søppelet kastes i riktige bokser i søppelanleggene. Avfall som ikke kan kastes i søppelanleggene, må leveres på Miljøstasjonen eller på steder hvor slikt mottas. Papp må leveres på miljøstasjon og ikke kastes i papirbeholderen.

Renhold.

En del av fellesområdene renholdes av firma.
Områdene innenfor låste kjellerdører renholdes av andelseiere.
Hver blokk setter opp ansvarsliste på dette.

Bad, WC og lufting.

Alle rom, også kjellere, må holdes såpass oppvarmet slik at vannet ikke fryser.
Det skal ikke kastes ting i toalettet annet enn toalettpapir.
For rensing av rør, anbefales det å forhøre seg med fagfolk.

Tillitsvalgt i hver blokk.

Alle blokker skal ha en tillitsvalgt. Styret må få melding når det velges ny tillitsvalgt.
Den tillitsvalgte er blokkas talerør til styret.
Oppstår det problemer oppfordres andelseiere å ta kontakt med den tillitsvalgte.

Meldinger og henvendelser.

Henvendelser angående husholdningsreglene skal skje skriftlig.
Dersom det oppstår skader eller annet som må utbedres i leilighet, og andelseier ikke nås, kan borettslaget ved tilsynsmann ta seg inn i boligen.

Henvendelser, klager m. m vedrørende leieforhold skal sendes styret i borettslaget. Vedtatt i Generalforsamling 14.09.21

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Einmoen Borettslag

**Onsdag 19.03.2025, kl. 19:00 Sted: Tusenhjemmet,
møterom: Lofoten**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Forslag til vedtak: Øke Styrehonoraret med 10 000,- fra 130 000,- til 140 000,-

Styrehonoraret ble sist økt i 2023,

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, Trygve Lillegaard, valgt i 2024 for 1 år.

Styremedlem, Kai Ilmork, valgt i 2024 for 1 år.

Styremedlem, Berit Antonsen, valgt i 2024 for 1 år.

Styremedlem, Hilde Kristin Sandberg Nilsen, valgt i 2024 for 1 år.

Varamedlem, Brit-Unni Waleniussen, valgt i 2024 for 1 år.

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlemmer

5.3 Valg av varamedlem

5.4 Valg av valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Beboernes fryser i fellesareal tilknyttet BRLs strømnnett

Ovennevnte var tema på husmøte i blokk 16 den 30.01.25

Man finner ikke noen bestemmelser i Husordensreglene vedr

antall fryser hver leilighet kan ha i fellesareal og vi ønsker derfor

å komme med forslag til vedtak.

Forslag til vedtak: Tas med som punkt i Husordensreglene.

Hver leilighet kan ha 1 stk fryser/fryseskap i fryserom/
fellesareal tilknyttet BRLs strøm.

Dersom ledig plass kan man ha 2 stk og betale en årssum som
fastsettes av styret for frys nr 2.

Ved plassmangel må frys nr 2 alltid vike for at hver leilighet kan
ha

1 stk

ALLE FRYSERE SKAL MERKES MED NAVN

Styrets innstilling: Fryser i fellesområdet

1. Hver leilighet kan ha 1 stk fryser/fryseskap i fryserom
(fellesareal) tilknyttet BRLs strøm.

2. Dersom det er tilstrekkelig plass, kan man ha inntil 2 stk
fryser.

3. Andelseier blir forskuddsfakturert kr 300,- i årsleie for fryser
nr 2. Innbetalt sum tilbakebetales ikke ved bortfall av fryser nr
2 før årets slutt.

4. Ved plassmangel må fryser nr 2 alltid vike for at hver
leilighet skal kunne ha muligheten til å ha 1 fryser.

5. ALLE FRYSERE SKAL MERKES MED NAVN

6.2 Kapping av høyde på trær

Trærne langs gjerdet mot parkering mellom blokk 12 og 14 er ikke blitt kappet høyde
av på mange år. Skygger for ettermiddag -og kveldssol for oss i 1.etg.

Forslag til vedtak: Kapp en god del sv høyden.

Styrets innstilling: Det vil bli tatt en befaring i år som i fjor for å se hvilke trær
som skal fjernes. Det er planlagt at det skal fjernes flere trær
på eiendommen under vårdugnaden.

6.3 Sak fra blokk 8

Det ønskelig at det blir satt fokus på opprydding av tilfluktsrommet. Det kan se ut for at det blir brukt som lagerrom av enkelte, både for ved, søppel, ekstra møbler o.l. Og dagens verdensbilde tilsier at dette rommet skal være ryddig!

Forslag til vedtak: Dette har vært tatt opp i styret tidligere angående samme forespørsel fra blokk 16. Styret var da enig i at det er opp til hver enkelt blokk å holde fellesområdet ryddig og rent. Det er ikke styrets jobb å rydde opp etter andre og det er heller ikke noe felleskapet skal betale for, men en kostnad som beboerne i blokk 8 må ta selv om de ønsker en kontainer til å kaste søppel i/ ryddehjelp.

6.4 Sak fra blokk 8

Det er ønskelig med en betydelig nedskjæring av enkelte trær rundt blokken. Disse blokkerer dagslys, utsikt og sol for flere, gjelder alle etasjer.

Forslag til vedtak: Det vil bli tatt en befaring i år som i fjor for å se hvilke trær som skal fjernes. Det er planlagt at det skal fjernes flere trær på eiendommen under vårdugnaden.

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 2025 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2024

Einmoen Borettslag

Organisasjonsnummer: 851073442

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 72

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Trygve Lillegaard
Styremedlem, Kai Ilmork
Styremedlem, Berit Antonsen
Styremedlem, Hilde Kristin Sandberg Nilsen
Varamedlem, Brit-Unni Waleniussen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden:8

Dugnader, felles tiltak:1

Eierskifter i perioden: 1

Styret har i perioden jobbet med følgende saker:

Gjerde mellom blokk 12/14 og Elveveien 10

Bevar HMS for hele borettslaget

Vårdugnad 2024

Bestilt gressklipping Bodø kommune

Bestilt containere til hageavfall

Trefelling og opprydding

Leie av fiskutter i forbindelse med trefelling

Brudd på husordensregler

Snøskuffer blokk 10, 12, 18, 14

Byttet batterier i alle røykvarslere

Dørhåndtak blokk 10

Skade på tak blokk 8

Fuktkontroll tak blokk 12

Vann i søppel anlegg

Fjernet henger full av søppel og uten skilter

Vannlekkasje kjeller blokk 12

Forsikringssak blokk 12

Pristilbud på gjennomspyling av avløpsrør.

Dørlås blokk 16

Pristilbud varmtvannsberedere

Kontrollert og laget register over alder på samtlige varmtvannsberedere i borettslaget

Kontroll brannslanger

Kontroll brannstiger

Ny avtale for snørydding

Vedlikehold balkong Blokk 8, Leilighet H0104

Vedlikehold balkong Blokk 18, Leilighet H0304

Vedlikehold balkong Blokk 18, Leilighet H0104

Vedlikehold balkong Blokk 16, Leilighet H0204

Vedlikehold balkong Blokk 14, Leilighet H0204

Forsikringssak blokk 16

Forsikringssak blokk 8

Eiendomsgrenser

Nytt gjerde mellom Elveveien 12 og Einmoveien 12

Luket og sådd ny gressplen mellom Elveveien 12 og Einmoveien 10

Låsesylinder og låseblokk leilighet blokk 14

Trampoline blokk 12

Snømåking søppelanlegg utenfor blokk 10

Snømåking søppel anlegg utenfor blokk 16

Bestilt søppeltagg(Nøkkel) til avfallsanlegg andelseiere

Service snøfreser

Lås inngangsdør leilighet blokk 14

Ny avtale TV/Bredband

Undersøkt løsninger angående hekking på tak

Nye nøkler til vann og søppelanlegg

Saker og søknader fra beboere

Hjemmetjenesten

Hjelpemiddelsentralen

Budsjett 2025

Styrets mening om boligselskapets økonomiske situasjon:

Styret vurderer av regnskap og budsjett, er at borettslaget har en tilfredsstillende økonomiske situasjon og god likviditet. Styret forsøker å drive boligselskapet nøkternt med et øye for besparelse, god forståelse for økonomisk kontroll og avsetning med tanke på framtidig vedlikehold. Borettslaget er etter styrets mening, godt rustet for framtidige vedlikehold og økonomiske utfordringer. Dette vil forhåpentligvis gjenspeiles i stabile fellesutgifter - uten større økninger.

Annen informasjon:

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		5 527 800	4 935 384	5 527 630	5 748 735
Strøm elbil		9 765	7 948	8 000	8 000
Målingsbasert strøm		0	442 577	0	0
SUM INNETEKTER		5 537 565	5 385 909	5 535 630	5 756 735
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	12 410	15 086	10 270	12 760
Styrehonorar	2	130 000	130 000	130 000	130 000
Kontingent	3	25 200	25 200	25 200	25 200
Revisjonshonorar	4	14 606	13 550	14 100	15 100
Forretningsførerhonorar		202 187	215 395	222 900	187 500
Løpende kontrakter	5	803 737	884 768	845 400	935 200
Andre honorar og innleide tjenester	6	3 838	4 399	20 000	20 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	225 916	749 533	597 000	525 000
Forsikring	8	362 740	326 484	362 403	470 000
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	1 424 235	1 348 237	1 477 000	1 551 300
Energi		48 701	636 155	25 000	50 000
Andre driftsutgifter	10	18 998	25 233	39 700	25 000
Avskrivning driftsmidler	11	105 300	105 300	75 300	105 300
SUM KOSTNADER		3 377 867	4 479 341	3 844 273	4 052 360
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		2 159 698	906 568	1 691 357	1 704 375
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		122 332	101 681	40 000	50 000
Rentekostnader		1 330 844	1 124 458	1 418 243	1 251 453
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		-1 208 512	-1 022 777	-1 378 243	-1 201 453
ÅRSRESULTAT		951 186	-116 209	313 114	502 922

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12	5 786 645	5 786 645
Rehabilitering	12	9 944 683	9 882 860
Andre driftsmidler	11	573 150	678 450
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		16 304 478	16 347 955
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		133 310	127 694
Forskuddsbetalt forsikring		464 364	357 204
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	3 768 710	3 172 000
Sum omløpsmidler		4 366 384	3 656 898
SUM EIENDELER		20 670 863	20 004 854

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		7 200	7 200
Annen egenkapital		-5 051 326	-6 002 512
Sum egenkapital	14	-5 044 126	-5 995 312
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	15	23 596 339	24 009 455
Borettsinnskudd	16	1 540 800	1 540 800
Sum langsiktig gjeld		25 137 139	25 550 255
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 789	6 528
Leverandørgjeld		508 745	380 681
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		54 925	51 652
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		184	413
Påløpne renter		7 208	10 637
Sum kortsiktig gjeld		577 850	449 911
Sum gjeld		25 714 989	26 000 166
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantestillelser	17	25 137 139	25 550 255

Sted: _____, dato: _____

Trygve Lillegaard
Styreleder_____
Kai Ilmork
Styremedlem_____
Hilde Kristin Sandberg Nilsen
Styremedlem_____
Berit Antonsen
Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	3 206 987	3 664 002
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	951 186	-116 209
Tilbakeføring avskrivninger	105 300	105 300
Kjøp / salg anleggsmidler	-61 823	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-413 116	-446 105
B. Årets endringer disponible midler	581 547	-457 014
C. Disponible midler UB	3 788 535	3 206 987
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	4 366 384	3 656 898
- Kortsiktig gjeld	-577 850	-449 911
Disponible midler	3 788 535	3 206 987
- Avsetning til plasseringskonto	802 606	775 226

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

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 2024	Regnskap 2023
5010 Timelønn	1 800	4 050
5020 Feriepenger	184	413
5400 Arbeidsgiveravgift	10 412	10 590
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	15	33
Sum	12 410	15 086

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	130 000	130 000
Sum	130 000	130 000

Utbetalt styrehonorar i 2024 er for perioden 2024 - 2025.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	25 200	25 200
Sum	25 200	25 200

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	14 606	13 550
Sum	14 606	13 550

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	46 296	42 900	46 800	48 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	188 199	305 752	226 400	344 900
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	15 413	14 951	15 500	15 400
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	25 744	26 373	27 200	28 500
6780 Vakthold/brannsikring	15 188	0	0	24 000
6780 Kabel-tv/internett	512 898	494 792	529 500	474 400
Sum	803 737	884 768	845 400	935 200

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6730 Honorar for teknisk rådgivning	3 838	4 399
Sum	3 838	4 399

Note 7 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	4 500	19 073
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	120 793	715 886
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	22 911	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	77 712	14 574
Sum	225 916	749 533

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	357 204	318 931
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	5 536	7 553
Sum	362 740	326 484

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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	750 307	669 530	735 000	840 400
6320 Renovasjon	316 419	285 198	348 000	353 300
7760 Eiendomsskatt	357 509	393 509	394 000	357 600
Sum	1 424 235	1 348 237	1 477 000	1 551 300

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6800 Kontorrekvisita	0	569
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	2 948	2 179
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	304	649
7000 Drivstoff	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	760	780
7720 Generalforsamling/årsmøte	11 246	18 938
7740 Øredifferanser	1	0
7770 Bank og kortgebyrer	1 864	1 980
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0
7772 Andre gebyrer	0	138
Sum	18 998	25 233

Note 11 - Andre driftsmidler

	Underjordisk søppelanlegg	Ladeanlegg elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	600 000	376 500
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	600 000	376 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	190 000	213 350
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	410 000	163 150
Årets avskrivninger :	30 000	75 300
Anskaffelsesår :	2018	2022
Antatt levetid i år :	20	5

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år: 1967

Kostpris 1967	5 786 645
Rehabilitering / påkostning	9 882 860
Bokført verdi pr. 01.01.	15 669 505
Montert nye håndløpere	61 823
Bokført verdi pr. 31.12	15 731 328

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

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	2 914 675	2 342 100
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	44 640	41 350
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	802 606	775 226
1966 Finanskonto	6 789	13 324
Sum	3 768 710	3 172 000

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

Note 14 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	7 200	7 200
Opptjent egenkapital (+)/ Udekket tap (-) pr. 01.01	-6 002 512	-5 886 303
Årets resultat	951 186	-116 209
Egenkapital 31.12	-5 044 126	-5 995 312

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 kostnad. 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
Formål:	Bygning
Lånenummer:	12139343997
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.59 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	26 385 947
Lånesaldo 01.01:	24 009 455
Avdrag i perioden:	413 116
Lånesaldo 31.12:	23 596 339
Saldo 5 år frem i tid:	21 176 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	371 200	4 454 400
	6	357 854	2 147 124
	12	334 388	4 012 656
	12	331 601	3 979 212
	6	323 828	1 942 968
	6	321 042	1 926 252
	12	288 336	3 460 032
	6	278 950	1 673 700

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 21 176 000,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 16 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	1 540 800
Sum	1 540 800

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 25 137 139,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 15 731 328,-.

Resultat og balanse med noter for Einmoen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Einmoen Borettslag

Styreleder	Trygve Lillegaard (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Kai Ilmork (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Berit Antonsen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Hilde Kristin Sandberg Nilsen (sign.)	26.02.2025

Til generalforsamlingen i Einmoen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Einmoen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Bodø
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

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-07 14:30:30 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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	Einmoveien 10	H0102	31/934	72	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GJERTSEN MORTEN 100186*****	Eiendomsrett 1/1	Einmoveien 10 8009 BODØ	Bosatt

Vegadresse: Einmoveien 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8009 BODØ	Kirkesogn	10010301 Rønvik
Grunnkrets	407 Einmoen 2	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	9 Saltvern		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	186989422		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	14.06.1967

3: Bygning 186989422: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 14.06.1967

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1217
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1217
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	12

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.06.1965	09.08.2004
Igangsettingstillatelse	14.07.1965	09.08.2004
Tatt i bruk	14.06.1967	09.08.2004

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	4	304	0	304	0	0	0
H02	4	304	0	304	0	0	0
H01	4	311	0	311	0	0	0

K01	0	298	0	298	0	0	0
-----	---	-----	---	-----	---	---	---

Borettslag

Navn	Einmoen Borettslag	Org.nr	851073442
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	6

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	31/934	18589.5	

Einmoveien 10

Nabolaget Flatvold/Einmoen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Studenter



Offentlig transport

Flatvoll	3 min	🚶
Linje 4, 4 N, 400	0.3 km	
Bodø stasjon	19 min	🚶
Linje F7, R75	1.6 km	
Bodø lufthavn	10 min	🚗

Skoler

Saltvern skole (1-10 kl.)	10 min	🚶
677 elever, 42 klasser	0.9 km	
Rønvik skole (1-10 kl.)	13 min	🚶
434 elever, 25 klasser	1 km	
Østbyen skole (1-7 kl.)	6 min	🚗
258 elever, 17 klasser	2.5 km	
Aspåsen skole (1-7 kl.)	7 min	🚗
354 elever, 21 klasser	2.7 km	
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚗
280 elever, 27 klasser	2.3 km	
Bodø videregående skole	7 min	🚗
1316 elever, 73 klasser	2.5 km	
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	8 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

Heidenreich avd. Bodø	9 min	🚶
Recharge Esso Rønvik	9 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

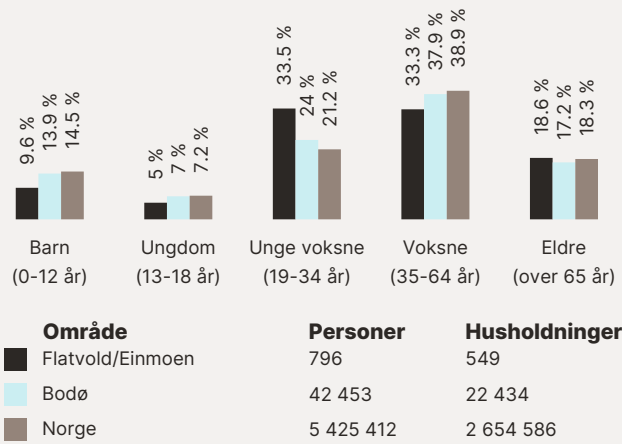


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rønvik menighetsbarnehage (1-5 år)	4 min	🚶
30 barn	0.4 km	
Bjerkenga miljøbarnehage (1-5 år)	7 min	🚶
40 barn	0.6 km	
Knerten Bodø barnehage (0-5 år)	10 min	🚶
34 barn	0.8 km	

Dagligvare

Joker Reinslettveien	9 min	🚶
Søndagsåpent	0.7 km	
Coop Extra Volden	9 min	🚶
PostNord	0.7 km	



Primære transportmidler

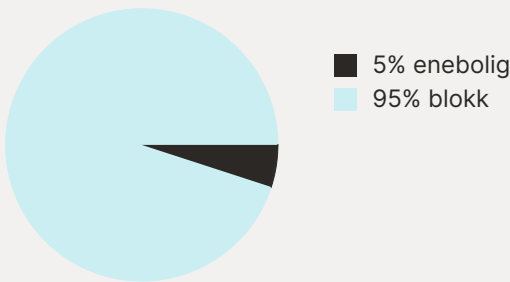
-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100
-  Støynivået
Lite støynivå 89/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

-  Volden ballslette 10 min 
Ballspill 0.9 km
-  Saltvern barne- og ungdomsskole 10 min 
Aktivitetshall, fotball 0.9 km
-  Feel24 Bodø Performance 9 min 
-  Feel24 Rønvika 14 min 

Boligmasse



«Nærhet til sentrum, enkelt å finne fram. Bra dagligvarebutikker, gode skoler og barnehager i nærområdet. Kort vei ut i naturen.»

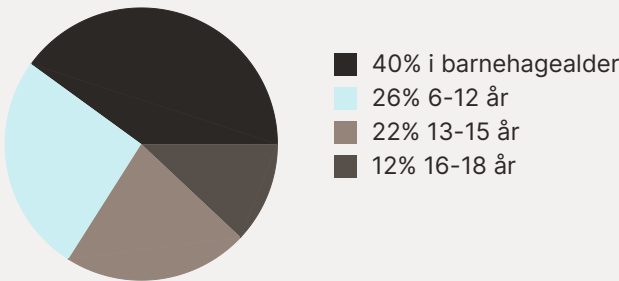
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  City Nord 5 min 
-  Sykehusapoteket i Bodø 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



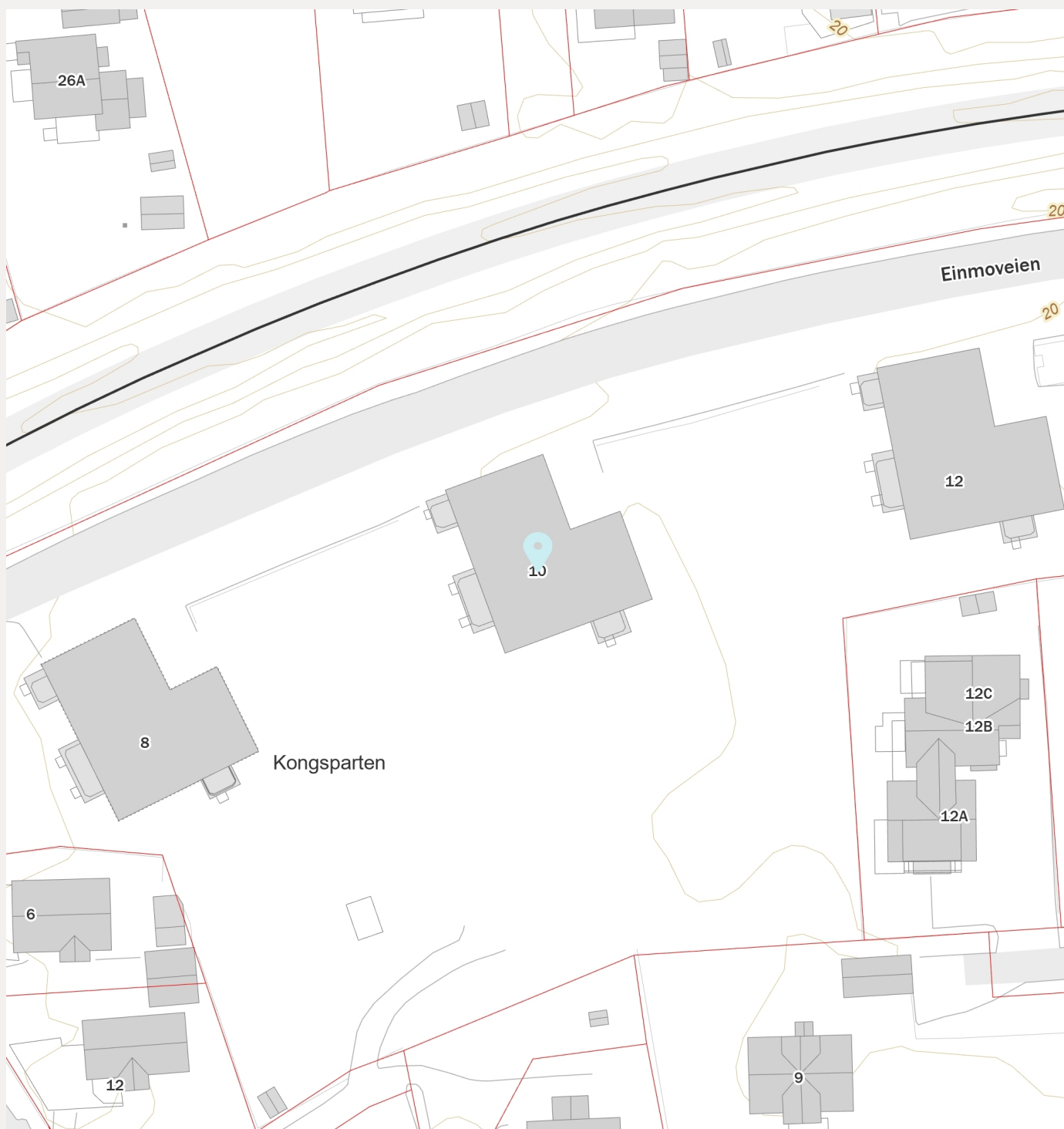
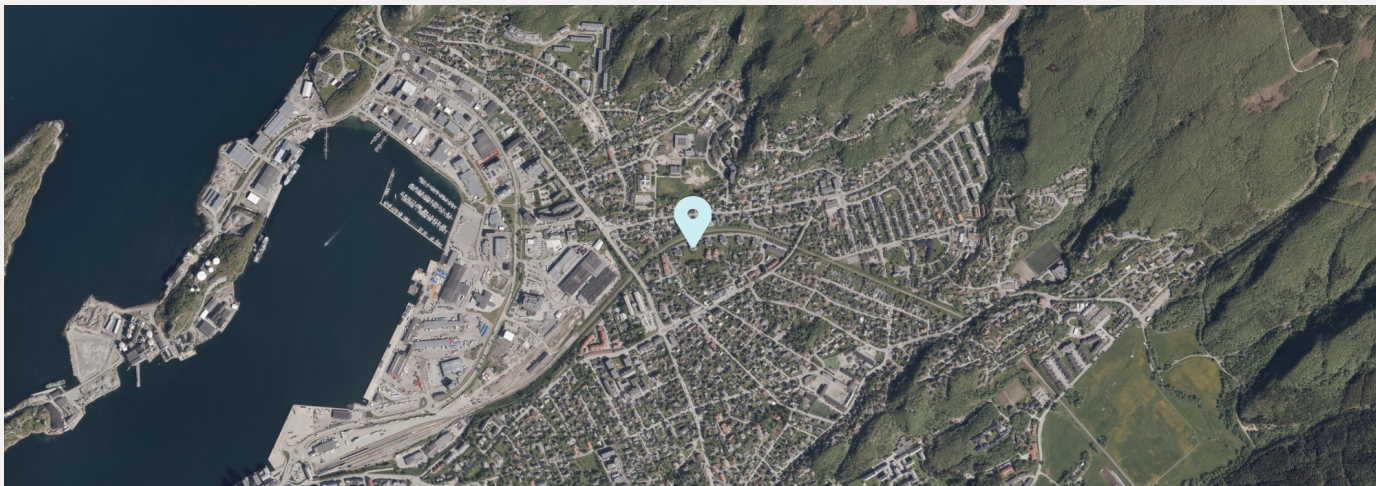
Familiesammensetning



- 0% 62%
-  Flatvold/Einmoen
-  Bodø
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	31	Bruksnr.	934	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Einmoveien 10, 8009 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

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/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	2 095 m ²
	Arealbruk	Veg,Nåværende
	Områdenavn	V
	Delareal	12 244 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B
	Delareal	4 248 m ²
	Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende
	Områdenavn	BG

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING I EINMOEN BORETTSLAG

Tid: 19.03.25
Sted: Tusenhjemmet (kultursalen)

1. KONSTITUERING

Valg av møteleder: Kjell Rune Siggerud (NOBL)
Valg av referent: Viggo Navjord
Antall andelseiere som er møtt: 19
Antall medeiere som er møtt:
Antall fullmakter:
Innkallingen ble enstemmig godkjent
Sakslisten ble enstemmig godkjent
Valg av andelseier til å skrive under protokoll: Bente Hansen
Valg av tellekorps:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering

3. REGNSKAP FOR 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og enstemmig godkjent. Revisors beretning ble tatt til orientering.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Vedtak:
Styrehonoraret ble fastsatt til kr. 140.000,- for styreperiode 2025 - 2026
Enstemmig vedtatt

5. VALG

5.1 Valg av styreleder

Trygve Lillegård ble valgt som styreleder for 1 år. Vedtatt ved akklamasjon.

5.2 Valg av styremedlemmer

Berit Antonsen ble valgt for 1 år. Vedtatt ved akklamasjon.

Kai Ilmork ble valgt for 1 år. Vedtatt ved akklamasjon.

Hilde Kristin Sandberg ble valgt for 1 år. Vedtatt ved akklamasjon.

5.3 Valg av varamedlem

Britt Unni Waleniussen ble valgt for 1 år. Vedtatt ved akklamasjon.

5.4 Valg av valgkomite

Styret utgjør valgkomiteen.

Følgende ble valgt:

<i>Leder</i>	<i>Trygve Lillegård</i>	<i>Valgt for 1 år</i>	<i>Valgt i 2025</i>
<i>Styremedlem</i>	<i>Berit Antonsen</i>	<i>Valgt for 1 år</i>	<i>Valgt i 2025</i>
<i>Styremedlem</i>	<i>Kai Ilmork</i>	<i>Valgt for 1 år</i>	<i>Valgt i 2025</i>
<i>Styremedlem</i>	<i>Hilde Kristin Sandberg</i>	<i>Valgt for 1 år</i>	<i>Valgt i 2025</i>
<i>Varamedlem</i>	<i>Britt Unni Waleniussen</i>	<i>Valgt for 1 år</i>	<i>Valgt i 2025</i>

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Beboernes fryseri i fellesareal

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

6.2 Kapping av høyde på trær

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

6.3 Opprydding tilfluktsrom blokk 8

Vedtak: Saken tas til orientering. Styret tar med seg innspill og jobber videre med saken.

6.4 Kapping av høyde på trær blokk 8

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt. Beboerne i blokk 8 blir enige om hvilke trær som ønskes fjernet og tilbakemelder til styret.


Kjell Rune Siggerud
Møteleder


Bente Hansen
Andelseier



Reguleringsplankart

Eiendom: 31/934
Adresse: Einmoveien 10
Dato: 24.03.2025
Målestokk: 1:2500



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.

VEDTEKTER

for Einmoen borettslag
tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

org nr 851 073 442

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.06.65, endret 22.05.08, 18.04.18, 26.05.21., sist endret 27.03.23.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Einmoen 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,-

(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. Nytte av fellesarealer må være i tråd med HMS.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets 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 borettslaget, skal borettslaget utbedre. Dersom skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget følger av mislighold fra en annen andelseier, se kapittel 5-1 om andelseiers vedlikeholdsplikt eller som følger av skadeverk, skal borettslaget fremsette krav mot andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner. Ved påvist lekkasje/skade på sluk, dekker borettslaget inntil kr 15.000,- for gjennomført reparasjon/bytte. Reparasjon/bytte skjer i hht. Instruks fra styret og med autorisert fagperson som på forhånd er godkjent av styret. Ved bytte av varmtvannsbereder som er eldre enn 15 år og/eller ved bytte av bereder som har dokumentert behov for utskifting, kan andelseier søke styret om å få dekket inntil kr 7.000,- av dokumenterte utlegg.

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

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

5-3 Endringer i leilighet, på fasader og i fellesarealer.

Før endring i leilighet igangsettes skal andelseier skaffe seg kunnskap om hva som er bærende konstruksjoner og felles tekniske anlegg (rør, felles strømkabler, felles nett, ventilasjon etc.)

Inngrep i bærende konstruksjoner, felles rørsystem, ventilasjon, fellesdelen av elektriske anlegg og hovedpunkt for kabelnett krever skriftlig godkjenning fra styret. Søknader vedrørende slike inngrep skal sendes skriftlig.

Hulltaking i bærevegger av betong for nye døråpninger eller sammenslåing av rom er ikke tillatt.

Sluket ligger i en bærende konstruksjon, og det vil vanligvis også få konsekvens for naboen når sluket skal skiftes. Andelseier plikter å ta kontakt med styret minimum tre uker før arbeidet starter slik at alles interesser kan bli ivaretatt.

Endringer på fasader og i fellesarealer kan ikke utføres uten skriftlig søknad og påfølgende godkjenning fra styret/ vedtak i generalforsamling. Dette innebærer også endringer som oppsett av markise, andre fastmonterte objekter, plantekasser og platting på bakkenivå, beplantning av tær o.l.

Montering av varmepumpe, aircondition, parabolantenne eller tilsvarende er ikke tillatt.

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 minimum skal bestå av en styreleder og 3 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 underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet 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.