

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Proaktiv EM Bodø	
Oppdragsnr.	
84240101	

Selger 1 navn
Martine Vangen Thomassen

Gateadresse	
Ragnar Schjølbergs vei 5A	
Poststed	Postnr
BODØ	8010

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i bod. Er under utbedring av borettslaget.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Thomassen	73a930f86bcc928fc0d1567 482a6a54ab9627224	17.09.2024 17:35:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 84240101

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Arealmålingsrapport

 Leilighet

 Ragnar Schjølbergs vei 5 A, 8010 BODØ

 BODØ kommune

 gnr. 31, bnr. 312



Befaringsdato: 11.09.2024

Rapportdato: 11.09.2024

Oppdragsnr.: 21592-1777

Referansenummer: JP5271

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Holst Andreassen

Vår ref:



Gyldig rapport
11.09.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggcon Nord AS

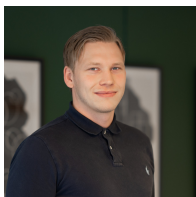
Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø og Mo i Rana, bestående av 14 dyktige ansatte. Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon er autorisert i Norsk Takst i alle sertifiseringsområder innen bygg og eiendom, inkludert TEGOVA OG REV autorisasjon. Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelsen, hvor vi kontrollerer utførelsen mot gjeldende standarder og utførelse.

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig

Stian Holst Andreassen
Uavhengig Takstingeniør
stian@byggcon.no
918 19 667



Bygninger på eiendommen

Leilighet



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar

Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

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

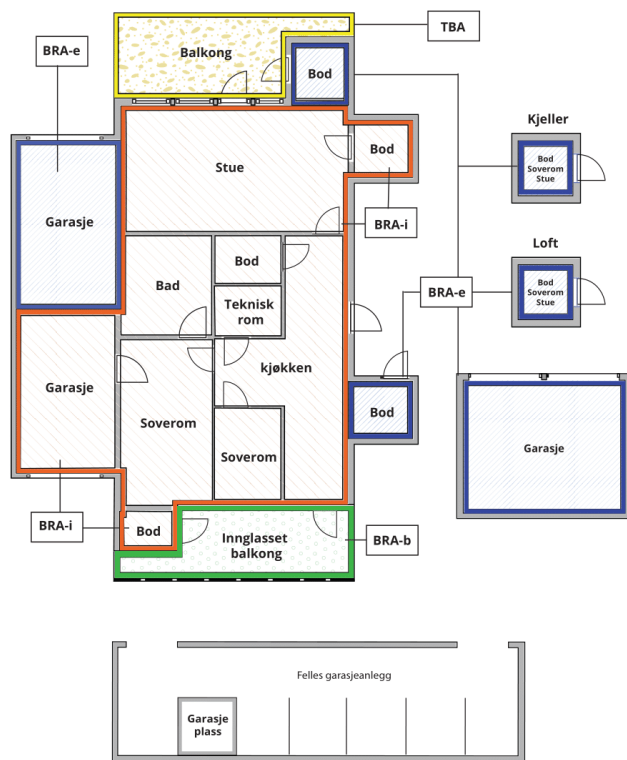
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 byggeteknisk 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

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	43		7	50	
Kjeller		6		6	
SUM	43	6	7		
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Bad , Gang , Kjøkken , Soverom , Stue , Teknisk rom/garderobe		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Dvs. at innredet rom i en del tilfeller kan medtas som P-rom, selv om disse avviker fra krav i forskriftene eller ikke er byggemeldt eller søkt godkjent. Da det ikke foreligger en klar definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av hvert rom fastsettes etter takstmannens skjønn.

Det er takstbransjens retningslinjer for arealmåling som er lagt til grunn, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.

Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Leilighet	39	11

Kommentar

Leilighet

Boden i kjelleren er ikke tatt med i arealoppstillingen grunnet adkomst via fellesarealer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
11.9.2024	13:00:00	15:00:00	Stian Holst Andreassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	31	312		8444 m ²	Infoland.no	Eiet

Adresse

Ragnar Schjølbergs vei 5 A

Hjemmelshaver

Reinsletta Alle Borettslag

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger 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

iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Reinsletta Allé Borettslag

Onsdag 26.03.2025, kl. 18:00 Sted: Energihuset

Styret inviterer til beboermøte i etterkant av avholdt generalforsamling.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styret foreslår Simen Benonisen som møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Styret foreslår: Lisa Falch Nilsen

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

På generalforsamling i april 2024 ble det fastsatt et samlet styrehonorar for perioden 2024-25 på kr. 150 000. For å opprettholde kroneverdien i styrehonoraret må dette justeres årlig i henhold til forventet prisstigning. Statistisk sentralbyrå beregner denne til 3,3 prosent kommende år, noe som tilsier at styrehonoraret justeres opp til kr. 155 000 for perioden 2025-26. Styret ber om generalforsamlingens samtykke til dette. Som tidligere avgjør det nye styret fordelingen medlemmene seg imellom, i forbindelse med konstituering.

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

Forslag til vedtak: Styrehonoraret for 2025-26 settes til 155 000 kr.

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, Bengt Morten Engan
Styremedlem, Rune Eriksen
Styremedlem, Jan-Arne Ludvigsen
Varamedlem, Lill Hege Myllymäki
Varamedlem, Rigmor Emma Torbergesen

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlem

5.3 Valg av varamedlemmer

5.4 Valg av valgkomite

Styrets innstilling: Wigdis Korsvik

Arve Østerud

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Bytte av revisjonsbyrå fra KPMG AS til Fauske Revisjon AS

Styret har fått et tilbud fra Fauske revisjon AS om en treårig avtale om revisjonstjenester. Prisen for dette vil være 10 000 kr. pr. år, som er det halve av hva vi i dag betaler for tilsvarende tjenester fra firmaet KPMG. Fauske revisjon AS har i ei årrekke hatt ansvaret for revisjon av regnskapene i Indre Salten Boligbyggelag samt 65 tilknytt borettslag, og de framstår som erfarne og kompetente.

Reduserte utgifter for revisjon på 10 000 kr pr. år kan virke som et litt uvesentlig besparelse. Styret arbeider imidlertid kontinuerlig med å redusere kostnader for eksterne tjenester av alle slag. Summen av slike innsparinger har de siste to årene kommet borettslaget til gode med mellom 100 000 og 200 000 kr. pr. år. Styret har som prinsipp at vi konsekvent velger det billigste alternativet dersom kvaliteten på varer og tjenester ikke forringes. I dette perspektivet mener styret det er riktig også å velge en rimeligere leverandør av revisjonstjenester.

Valg av ny revisor skal velges av generalforsamlingen med alminnelig flertall, jfr. Lov om burettslag § 9-2.

Forslag til vedtak: Borettslaget bytter leverandør av revisjonstjenester fra KPMG til Fauske Revisjon AS, med vilkår i henhold til firmaets tilbud.

6.2 Etablering av bom på internveien

Som kjent er internveien på østsida av byggene en privat vei der vi ikke ønsker alminnelig motorisert ferdsel. Skiltene med «Gjennomkjøring forbudt» i hver ende av veien har vist seg å liten effekt. Styret fikk derfor i fjor satt opp ei foreløpig sperring av veien, som samtidig tillot gang- og sykkeltrafikk. Vi ønsker nå å erstatte denne med en permanent bom, som gir både bedre funksjonalitet og et bedre visuelt inntrykk. Bommen vil være utforma i galvanisert stål, eventuelt i trematerialer.

Styret beregning en kostnad på ca. kr. 15 000.

Bommen må være konstruert og plassert slik at den effektivt hindrer motorisert ferdsel. Samtidig skal den enkelt la seg åpne og lukke i de tilfellene det er tillatt å

bruke internveien, det vil si for utrykningskjøretøy, for postombæring og for nødvendig varetransport til og fra bygg 3 og 4.

I henhold til Lov om burettslag §8-9 nr. 1 kreves det samtykke fra generalforsamlingen i borettslaget med 2/3 flertall når det er snakk om tiltak som omfatter «ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald». Etablering av bom faller inn under denne bestemmelsen, og styret ber derfor om tilslutning til dette fra generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir sitt samtykke til at det etableres permanent bom på internveien, ut fra hvilken type sperring styret finner mest anvendelig.

6.3 Etablering av redskapsbod utenfor Ragnar Schjølbergs vei 5B

Vi har et betydelig uteareal i borettslaget, som skal vedlikeholdes både sommer og vinter. Til det trengs en del redskaper, som til nå har vært lagret i ulike rom i kjelleren. Dette er ei upraktisk løsning, ikke minst med tanke på tyngre redskaper som plenklipper og snøfreser, som vil være aktuelt i forbindelse med oppretting av ei ordning med internt tilsatte vaktmestere i borettslaget (jf. egen orienteringssak om dette).

Vi tenker oss en redskapsbod på om lag 7 kvm, plassert i forlengelsen av trappehuset utenfor inngang 5B. Bodene skal oppføres i tilnærma samme stil som trappehuset og nærliggende fasade.

Styret har innhenta tilbud fra fire ulike firmaer om pris for å sette opp boden. Vi regner for øvrig med å få utført noe dugnadsarbeid i forbindelse med bygging. Ut fra pristilbud fra de fire firmaene ønsker styret å gi oppdraget til firmaet Snekkerhjelpen Dybwik. Dette innebærer en kostnad for borettslaget på om lag 60 000 kr., som dekkes av posten *Driftsmateriale* i årets budsjett.

Ifølge Lov om burettslag §8-9 nr. 1 kreves det samtykke fra generalforsamlingen i borettslaget med minst 2/3 flertall når det er snakk om tiltak som omfatter «ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald». Å sette opp en redskapsbod vil omfattes av dette påbudet, og styret ber derfor om samtykke fra generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir sitt samtykke til at borettslaget etablerer en redskapsbod, i henhold til skisserte planer og budsjett.

6.4 Etablere glassrekkverk i Ragnar Schjølbergs vei 1B OG 1C

Tre markterasser i 1B og C mangler rekkverk. Terrassene er plassert mot Reinslettveien, på bakkenivå. Beboerne ønsker å få montert rekkverk i glass, likt det som er i etasjene over. Det er innhentet tilbud på rekkverk, og det er beboerne i de aktuelle leilighetene som dekker kostnadene. Saken er også diskutert med Norconsult, som har uttalt at det ikke nødvendig med kommunal godkjenning. I likhet med vinduer og fasader sørger borettslaget for framtidig vedlikehold av rekkverkene (jf. vedtektenes pkt. 5-2).

I henhold til Lov om burettslag §8-9 nr. 1 kreves det samtykke fra fra generalforsamlingen i borettslaget med minst 2/3 flertall når det er snakk om tiltak som omfatter «ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald». Styret ber derfor om tilslutning fra generalforsamlingen til at glassrekkverkene kan monteres.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir sitt samtykke til at det etableres rekkverk i henhold til beskrivelsen i saksframlegget.

6.5 Etablere vindskjerming i Ragnar Schjølbergs vei 5B

Beboere i 5B, 3. etg ønsker å sette opp vindskjerming på nordvendt, åpen balkong. Vindskjermingen monteres over eksisterende rekkverk og den vil bli lik det som er montert på sydvendt innglasset balkong. Det er innhentet tilbud på skjermingen, og det er beboerne i den aktuelle leiligheten som dekker kostnadene. Tilsvarende vindskjerming mot nord kan også være aktuelt for beboerne i 1. og 2. etg., samt for beboerne i tilsvarende leiligheter i 5A. Borettslaget blir ansvarlig for framtidig vedlikehold av slik vindskjerming, på samme måte som for vinduer og fasade (jf. vedtektenes pkt. 5-2).

Saken er lagt fram for Norconsult, som uttaler at det ikke nødvendig med kommunal godkjenning for tiltaket. I henhold til Lov om burettslag §8-9 nr. 1 kreves det imidlertid samtykke fra generalforsamlingen i borettslaget med 2/3 flertall når det er snakk om tiltak som omfatter «ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehold». Styret ber derfor om tilslutning fra generalforsamlingen til at glassrekkverkene kan monteres.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir sitt samtykke til at beboerne etablerer vindskjerming i 5B, i henhold til beskrivelsen i saksframlegget.

6.6 Orienteringssak: Interne vaktmestere

Borettslaget bruker betydelige midler til snørydding hver vinter. Blant annet av den grunn vil styret gjerne prøve ut ei ordning med 3-5 beboere tilsatt som vaktmestere. Disse skal i hovedsak ta seg av følgende arbeidsoppgaver:

- Snørydding på gangveier, inngangspartier og rundt avfallskontainerne (på P-plassen og på internveien må vi trolig fortsatt basere oss på innleid firma).
- Gressklipping (evt. tilsyn med robotklippere, dersom vi baserer oss på det).
- Jevnlige inspeksjoner ("streifrunder") i borettslaget for å sjekke om alt ser bra ut; evt. rapportere større feil eller mangler til styret.
- Annet forefallende arbeid av mindre omfang, som heller ikke er typisk styrearbeid, og der det ikke er nødvendig med ekstern fagkompetanse.

Vi tenker oss at arbeidet blir godtgjort med 300 kr. pr. time, samt et beredskapstillegg på kr. 1 000 de ukene én av vaktmestrene har sin «vakt». Tiltaket finansieres ved overføring av midler fra konto for vintervedlikehold fra eksternt firma, samt avsatte lønnsmidler til sommervedlikehold.

Styret sendte 20.2.25 ut ei orientering om tiltaket, og en invitasjon om å melde sin interesse om å inngå i ei sik vaktmestergruppe. Styret fikk henvendelser fra følgende beboere: Kåre Gunnar Kolstad, Kjetil Torbergson, Jan Henry Følvik og Karl Magne Nilssen. Disse blir nå tilsatt som vaktmestere for perioden 1.4.25-31.3.26.

6.7 Etablere inntrukket levegg på åpen balkong i Ragnar Schjølbergs vei 5B (2)

Beboere i 5B, 2. etg. har en sør- og østvendt balkong der de har svært sjenerende vind fra ulike retninger. De ønsker derfor å sette opp en liten levegg som vindskjerming. Leveggen skal monteres noe inntrukket på balkongen, mellom ei teglssteinssøyle og ytterveggen. Den vil ha en høyde på 180 cm og være 90 cm bred. Plassering, utførelse og materialer/farge er antydnet i vedlagte bilde.

Leveggen vil etter styrets vurdering ha ei diskret plassering og være lite synlig utenfra, og da stort sett bare fra internveien. Beising i farge som ligger nær teglsteinforblendinga gjør også at den ikke bryter for mye med omkringliggende bygningsmasse. Ut fra dette vurderer styret at beboerne bør få tillatelse til å etablere leveggen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir sitt samtykke til at beboerne etablerer inntrukket levegg på åpen balkong i 5B, i henhold til beskrivelsen i saksframlegget.

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

Reinsletta Allé Borettslag

Organisasjonsnummer: 927624885

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 88

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Bengt Morten Engan
Styremedlem, Jan-Arne Ludvigsen
Styremedlem, Rune Eriksen
Varamedlem, Rigmor Emma Torbergsen
Varamedlem, Lill Hege Myllymäki

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden: 22

Dugnader, felles tiltak:

- Støvsugning av golvet i garasjen
- "Vårrengjøring" utendørs
- Ukentlige dugnader i sommerhalvåret fra "Grønn gruppe"

Eierskifter i perioden: 7

Vedlikeholdsarbeid

- Etablering av renseanlegg for golvvarmevann. Skal forhindre dannelsen av "biofilm" (belegg av alger m.m.) på innsiden av vannrørene, noe som gir klart lavere virkningsgrad i anlegget.
- Tiltak mot mus og andre skadedyr (montering av sperring i drensspaltene nederst på teglfasadene).
- Alminnelig sommer- og vintervedlikehold i uteområdene.

Styrets mening om boligselskapets økonomiske situasjon, som evt. endring av felleskostnader, ekstraordinære vedlikeholdskostnader e.l.

I budsjettarbeidet hver høst går styret sammen med forretningsfører gjennom alle utgifter og gjør nødvendige justeringer. Vi har klart å redusere en del faste utgifter til eksterne leverandører (forsikring, låssystemer, ventilasjon, m.m.) ble økningen i fellesutgifter ved siste årsskifte minimal, på tross av til dels betydelig generell prisstigning siste år.

For å kunne betale fakturaer ved forfall og sikre stabil daglig drift anbefaler Nobl at borettslag til enhver tid har disponible midler/likviditet som tilsvarer minimum cirka to måneders felleskostnader. Borrettslagets økonomiske situasjon er ut fra dette tilfredsstillende, og styret har som mål at den nevnte normen for disponible midler skal nås i løpet av 2025.

Annen informasjon:

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 511 744	2 361 793	2 511 670	2 511 670
Innkrevde renter/avdrag		8 856 026	7 995 626	9 611 497	8 462 960
Leieinntekt garasjer		47 400	92 100	47 400	47 400
Leieinntekt lokaler		39 591	33 625	30 000	35 000
Strøm elbil		31 365	23 159	25 000	30 000
Varmtvann		695 576	446 453	470 000	797 300
Fellesutgift lik fordeling		1 578 720	1 404 918	1 578 720	1 521 149
Andre driftsinntekter		0	153 323	0	0
SUM INNETEKTER		13 760 422	12 510 996	14 274 287	13 405 479
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	31 106	5 530	21 850	37 211
Styrehonorar	2	150 000	70 000	150 000	170 000
Kontingent	3	29 750	28 000	30 800	29 750
Revisjonshonorar	4	19 806	10 944	11 400	20 500
Forretningsførerhonorar		235 477	240 768	249 200	229 550
Løpende kontrakter	5	889 388	876 992	749 168	820 600
Andre honorar og innleide tjenester	6	2 700	0	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	109 998	172 582	309 400	210 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	100 000	100 000
Forsikring	8	380 001	236 517	249 200	294 600
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	1 549 201	1 187 489	1 793 100	1 531 000
Energi		724 756	830 781	635 000	670 000
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		2 400	15 156	0	0
Felleskostnader	10	0	0	20 000	10 000
Andre driftsutgifter	11	44 630	46 140	49 500	29 450
Avskrivning driftsmidler	12	4 206	0	0	0
SUM KOSTNADER		4 173 419	3 720 897	4 368 618	4 152 661
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		9 587 003	8 790 099	9 905 669	9 252 818
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		105 921	72 439	50 000	50 000
Rentekostnader		8 806 428	7 995 626	9 611 497	8 462 960
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-8 700 507	-7 923 187	-9 561 497	-8 412 960
ÅRSRESULTAT		886 497	866 912	344 172	839 858

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	13	489 420 000	489 420 000
Rehabilitering/påkostning	13	185 052	0
Andre driftsmidler	12	37 125	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		489 642 177	489 420 000
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		133 425	126 135
Stipulert avregning renter/avdrag/gass		68 167	77 359
Forskuddsbetalt forsikring		40 868	448 291
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	2 917 096	2 424 225
Sum omløpsmidler		3 159 556	3 076 010
SUM EIENDELER		492 801 733	492 496 010

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		440 000	440 000
Fond til fremtidig vedlikehold		0	100 000
Annen egenkapital		2 489 770	1 503 273
Sum egenkapital	15	2 929 770	2 043 273
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	16	151 177 000	159 545 000
IN-lån	16	43 235 000	34 867 000
Borettsinnskudd	17	295 008 000	295 008 000
Sum langsiktig gjeld		489 420 000	489 420 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		64 878	188 090
Leverandørgjeld		343 817	773 966
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		87	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 097	0
Påløpne renter		42 085	70 681
Sum kortsiktig gjeld		451 963	1 032 736
Sum gjeld		489 871 963	490 452 736
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		492 801 733	492 496 010
Pantestillelser	18	489 420 000	489 420 000

Sted: _____, dato: _____

Bengt Morten Engan
Styreleder

Rune Eriksen
Styremedlem

Jan-Arne Ludvigsen
Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	2 043 273	-8 267 260
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	886 497	866 912
Tilbakeføring avskrivninger	4 206	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-226 383	-199 640 000
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-8 368 000	-43 923 119
Andel avdrag IN-lån	8 368 000	34 867 000
Endringer i andre langsiktige poster	0	43 636 453
B. Årets endringer disponible midler	664 320	-164 192 755
C. Disponible midler UB	2 707 593	2 043 273
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	3 159 556	3 076 010
- Kortsiktig gjeld	-451 963	-1 032 736
Disponible midler	2 707 593	2 043 273
- Avsetning til plasseringskonto	104 103	0
- Øremerket fremtidig vedlikehold	0	100 000

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	10 750	0
5020 Feriepenger	1 097	0
5210 Fri telefon	12 000	0
5290 Motkonto for kontogruppe 52	-6 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	13 173	5 530
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	87	0
Sum	31 106	5 530

Selskapet har ingen ansatte, arbeidsgiveravgift gjelder utbetalt styrehonorar.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	150 000	70 000
Sum	150 000	70 000

Utbetalt beløp gjelder honorar til borettslagets driftsutvalg for perioden 2023/2024 i henhold til vedtak på generalforsamling.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	29 750	28 000
Sum	29 750	28 000

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	19 806	10 944
Sum	19 806	10 944

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	115 055	177 005	80 000	109 900
6395 Sommer- og vinterkostnader	148 441	80 406	70 000	120 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	15 119	14 429	15 100	15 700
6711 Forretningsførsel tilleggstenester	57 510	88 875	34 650	69 900
6780 Heis	123 615	148 310	118 300	128 000
6780 Kontrakter diverse	260 331	154 164	225 700	200 100
6780 Ventilasjon	33 179	67 500	70 000	40 000
6780 Vakhold/brannsikring	37 580	49 173	37 300	38 800
6780 Kabel-tv/internett	98 558	97 131	98 118	98 200
Sum	889 388	876 992	749 168	820 600

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6790 Annen fremmed tjeneste	2 700	0
Sum	2 700	0

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	67 982	59 199
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	37 666	91 559
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	11 223
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	10 000
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	4 350	601
Sum	109 998	172 582

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	365 727	215 010
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	14 274	21 507
Sum	380 001	236 517

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	931 491	324 370	919 600	632 200
6320 Renovasjon	384 344	321 122	406 500	431 800
7760 Eiendomsskatt	233 366	541 997	467 000	467 000
Sum	1 549 201	1 187 489	1 793 100	1 531 000

Note 10 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6390 Andre kostnader lokaler	0	0
Sum	0	0

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6800 Kontorrekvisita	289	1 388
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	4 014	4 550
6890 Annen kontorkostnad	141	2 598
6900 Elektronisk kommunikasjon	11 393	10 169
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	5 327	26
7400 Kontingent, fradragsberettiget	3 100	2 900
7420 Gave, fradragsberettiget	757	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	15 414	21 227
7740 Øredifferanser	-42	56
7770 Bank og kortgebyrer	1 790	2 694
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 992	190
7772 Andre gebyrer	455	341
Sum	44 630	46 140

Note 12 - Andre driftsmidler

	Feiemaskin	Vannbehandlingsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
Årets tilgang :	37 125	189 258
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 125	189 258
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	4 206
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	37 125	185 052
Årets avskrivninger :	0	4 206
Anskaffelsesår :	2024	2024
Antatt levetid i år :	5	15

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 13 - Bygninger

Anskaffet år:	
Byggetrinn 1 ferdig i 2022	289 780 000
Byggetrinn 2 ferdig i 2023	199 640
Bokført verdi 01.01.	489 420 000
Investert i vannbehandlingsanlegg 2024	189 258
Årets avskrivninger	- 4 206
Bokført verdi pr. 31.12.	489 605 052

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 14 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	2 785 906	2 390 789
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	104 103	0
1966 Finanskonto	27 087	33 436
Sum	2 917 096	2 424 225

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

Note 15 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	440 000	440 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	1 503 273	736 361
Annen egenkapital	986 497	766 912
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	0	100 000
Egenkapital pr. 31.12	2 929 770	2 043 273

Fond, sparing til fremtidig vedlikehold

Beløp som blir avsatt på posten(e) «Avsetning til fremtidig vedlikehold» blir overført til «Fond, sparing til fremtidig vedlikehold». De øremerkede midlene skal benyttes til større vedlikehold av bygningen.

Note 16 - 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 hele borettslaget
Lånenummer:	16366550066
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.49 %
Betingelser:	Flytende rente - GRØNT LÅN
Beregnet innfridd:	30.12.2072
Opprinnelig lånebeløp:	194 412 000
Lånesaldo 01.01:	159 545 000
Avdrag i perioden:	8 368 000
Lånesaldo 31.12:	151 177 000
Saldo 5 år frem i tid:	149 538 547
Andelssaldo 01.01:	34 867 000
Innbetalt IN i perioden:	8 368 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	43 235 000
Sum pantegjeld for lån:	194 412 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	5 200 000	5 200 000
	1	4 320 000	4 320 000
	1	3 960 000	3 960 000
	1	3 160 000	3 160 000
	1	3 000 000	3 000 000
	1	2 960 000	2 960 000
	2	2 940 000	5 880 000
	2	2 900 000	5 800 000
	1	2 860 000	2 860 000
	1	2 780 000	2 780 000
	1	2 760 000	2 760 000
	2	2 720 000	5 440 000
	1	2 680 000	2 680 000
	1	2 660 000	2 660 000
	1	2 580 000	2 580 000
	1	2 576 000	2 576 000
	1	2 540 000	2 540 000
	1	2 516 000	2 516 000
	1	2 500 000	2 500 000
	1	2 460 000	2 460 000
	1	2 456 000	2 456 000
	1	2 436 000	2 436 000
	1	2 420 000	2 420 000
	1	2 376 000	2 376 000

Pantegjeld

	1	2 360 000	2 360 000
	1	2 320 000	2 320 000
	1	2 296 000	2 296 000
	1	2 256 000	2 256 000
	2	2 240 000	4 480 000
	1	2 160 000	2 160 000
	1	2 080 000	2 080 000
	1	2 046 000	2 046 000
	1	2 040 000	2 040 000
	1	1 900 000	1 900 000
	2	1 880 000	3 760 000
	1	1 820 000	1 820 000
	1	1 780 000	1 780 000
	2	1 760 000	3 520 000
	3	1 680 000	5 040 000
	1	1 540 000	1 540 000
	1	1 520 000	1 520 000
	1	1 500 000	1 500 000
	1	1 480 000	1 480 000
	1	1 400 000	1 400 000
	2	1 360 000	2 720 000
	1	1 300 000	1 300 000
	1	1 260 000	1 260 000
	1	1 220 000	1 220 000
	1	1 200 000	1 200 000
	2	1 180 000	2 360 000
	1	1 140 000	1 140 000
	1	1 120 000	1 120 000
	1	1 111 000	1 111 000
	1	1 100 000	1 100 000
	2	1 080 000	2 160 000
	1	1 020 000	1 020 000
	1	920 000	920 000
	1	900 000	900 000
	1	880 000	880 000
	1	848 000	848 000
	1	800 000	800 000
	2	780 000	1 560 000
	1	740 000	740 000
	1	700 000	700 000
	1	500 000	500 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16366550066 har første avdrag 30.03.2028 med kr 195 169	1	5 200 000	2 238
	1	4 320 000	1 859
	1	3 960 000	1 704
	1	3 160 000	1 360
	1	3 000 000	1 291
	1	2 960 000	1 274
	2	2 940 000	1 265

Pantegjeld

2	2 900 000	1 248
1	2 860 000	1 231
1	2 780 000	1 196
1	2 760 000	1 188
2	2 720 000	1 171
1	2 680 000	1 153
1	2 660 000	1 145
1	2 580 000	1 110
1	2 576 000	1 109
1	2 540 000	1 093
1	2 516 000	1 083
1	2 500 000	1 076
1	2 460 000	1 059
1	2 456 000	1 057
1	2 436 000	1 048
1	2 420 000	1 041
1	2 376 000	1 022
1	2 360 000	1 016
1	2 320 000	998
1	2 296 000	988
1	2 256 000	971
2	2 240 000	964
1	2 160 000	930
1	2 080 000	895
1	2 046 000	880
1	2 040 000	878
1	1 900 000	818
2	1 880 000	809
1	1 820 000	783
1	1 780 000	766
2	1 760 000	757
3	1 680 000	723
1	1 540 000	663
1	1 520 000	654
1	1 500 000	645
1	1 480 000	637
1	1 400 000	602
2	1 360 000	585
1	1 300 000	559
1	1 260 000	542
1	1 220 000	525
1	1 200 000	516
2	1 180 000	508
1	1 140 000	491
1	1 120 000	482
1	1 111 000	478
1	1 100 000	473
2	1 080 000	465
1	1 020 000	439
1	920 000	396
1	900 000	387

Pantegjeld

1	880 000	379
1	848 000	365
1	800 000	344
2	780 000	336
1	740 000	318
1	700 000	301
1	500 000	215

Langsiktig gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt er kr 149 538 547,-.

Note 17 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	295 008 000
Sum	295 008 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 18 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 489 420 000,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 489 420 000,-

Resultat og balanse med noter for Reinsletta Allé Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Reinsletta Allé Borettslag

Styreleder	Bengt Morten Engan (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Jan-Arne Ludvigsen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Rune Eriksen (sign.)	11.03.2025

Til generalforsamlingen i Reinsletta Alle Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Reinsletta Alle 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.

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

2025-03-16 22:23:00 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.

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN

Valgkomiteen i Reinsletta Allé borettslag har for perioden 2024/2025 bestått av Arve Østerud og Wigdis Korsvik.

I år har valgkomiteens oppgave vært å finne kandidater til ny leder og nestleder, i tillegg til ett fast styremedlem og to vararepresentanter. Bengt Engan har lagt ned et solid stykke arbeid som styreleder for vårt borettslag i om lag tre år. Vi er veldig takknemlig for hans innsats. Engan ønsker imidlertid ikke å ta gjenvalg, men vi er glade for at Jan Arne Ludvigsen har bekreftet at han kan stille til valg igjen, denne gang som leder. I tillegg har Rune Eriksen sagt ja til å bli med på laget videre. Det samme har begge varamedlemmene. Dette er med å sikre god kontinuitet i styrearbeidet for borettslaget framover.

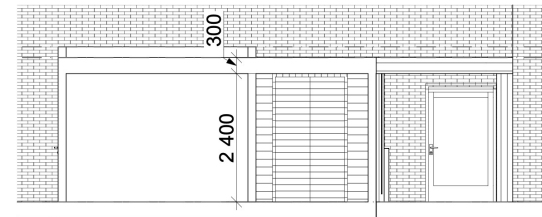
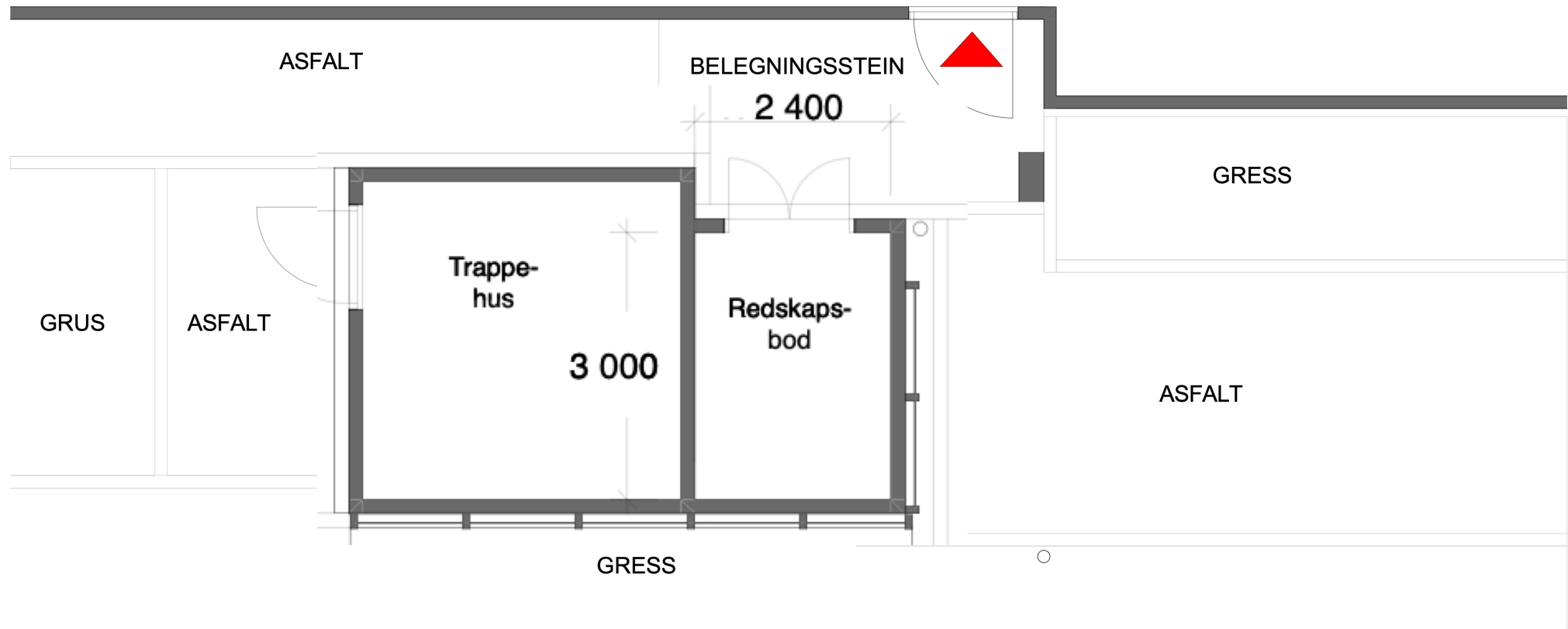
Vi har følgende forslag til nytt styre i borettslaget for perioden 2024/2025:

Styreleder Jan-Arne Ludviksen - 2 år
Nestleder Rune Eriksen - 1 år
Styremedlem: Gunnar Kristoffersen - 2 år
1. varamedlem: Lill Hege Myllimæki - 1 år
2. varamedlem: Rigmor Torbergesen - 1 år

Styret konstituerer seg på første møte etter generalforsamlingen og fordeler roller og ansvar.



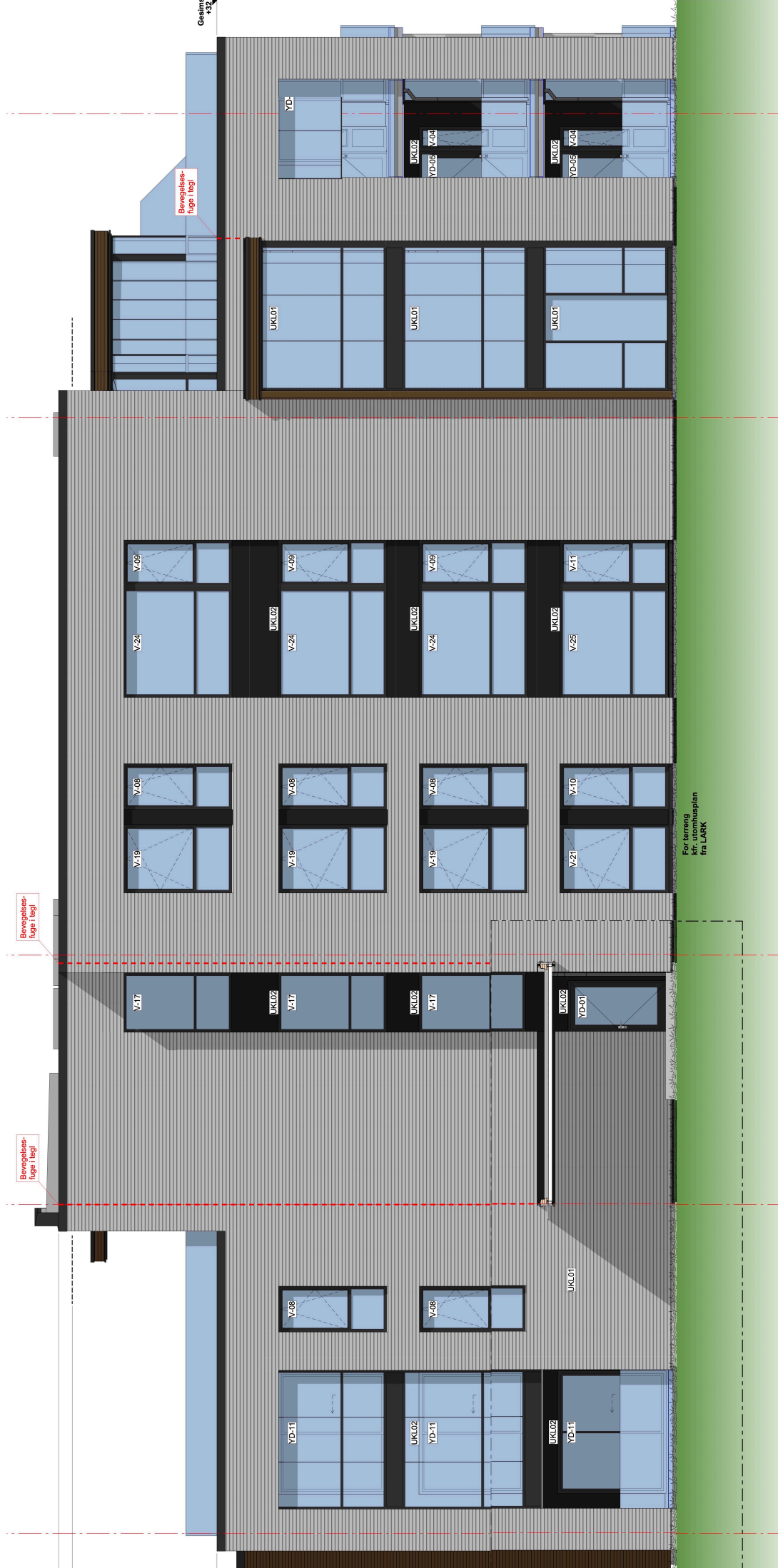




Prosjekt: Navn		
Tiltakshaver: Tiltakshaver Tiltakerveien 27 0000 Byen	Gnr./Bnr./Festnr.: Gnr/Bnr/Festen	
	Dato: Dato oppr.	
Tegning: Utebod	Målestokk:	
	Tegningsnr.:	Rev.:









VEDTEKTER

for Reinsletta Allè Borettslag, org.nr 927624885, vedtatt på stiftelsesmøte 08.07.2021. Senere endret ved ekstraordinær generalforsamling 01.03.2022, 07.12.22, 11.01.23. Endret på generalforsamling 15.03.23, 24.04.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Reinsletta Allè 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 også er forretningsfører.

(3) Borettslaget er forpliktet til å benytte Boligbyggerlaget Nobl som forretningsfører i minst 3 år. Avtalen er uoppsigelig i denne perioden. Kontraksperioden gjelder fra innflytterdato.

1-3 Utbygging

(1) Borettslaget skal bygges ut i 2 byggetrinn. Byggetrinn 1 består av Bygg 1. Ragnar Schjølbergs vei 1 A, B, C, med tilhørende trapperom A og B, Bygg 2 Ragnar Schjølbergs vei 3 A, B, C og D, med tilhørende trapperom A og B. Totalt 55 andelsleiligheter, 1 gjesteleilighet og et felleslokale. Byggetrinn 2 består av Bygg 3, Ragnar Schjølbergs vei 5 A, Bygg 4 Ragnar Schjølbergs vei 5 B, med et trapperom per bygg. Totalt 33 andelsleiligheter.

(2) Byggetrinn 1 er antatt klart til innflytting rundt 2. kvartal i 2022, mens byggetrinn 2 er antatt klar til innflytting i første halvår av 2023. Uteområdene vil bli ferdigstilt i forbindelse med byggetrinn 2, med hensyn til årstid.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(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) I tillegg kan juridiske personer eie inntil ti prosent av andelene. Disse andelene kan kun brukes/leies ut til selskapets egne ansatte i samsvar med borettslagsloven § 4-3.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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 på boligbyggelagets nettsider.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Parkering

(1) Det er parkeringsplasser tilknyttet parkeringskjelleren og parkeringsplasser ute på borettslagets eiendom. De av andelseierne som har parkeringsplass har fått denne tildelt (kjøpt). De av andelseierne som har kjøpt denne parkeringsplassen har eksklusiv bruksrett til denne (de). Styret plikter å ha en parkeringsoversikt.

Tildelingen av parkeringsplass er endelig, og den tildelte retten kan ikke varig skilles fra andelen, med unntak av omrokking som følge av behov fra andelseier med nedsatt funksjonsevne, se punkt 4-2 (3).

Internt bytte mellom andelseierne er imidlertid tillatt. Slikt bytte skal meldes styret.

(2) Andelseierne med parkeringsplass i parkeringskjelleren betaler månedlig en sum satt av styret, summen skal dekke vedlikehold og drift av parkeringskjelleren.

(3) En andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en andelseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i laget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom det oppstår behov for flere tilrettede plasser enn det borettslaget disponerer vil styret lage en køordning basert på eiertiden i laget.

(4) Andelseier som disponerer en parkeringsplass, har rett til midlertidig å overlate bruken til andre andelseiere. Styret skal varsles om dette slik at styret har oversikt over hvem som har tilgang til garasjeanlegget til enhver tid.

(5) Andelseier som ønsker å lade bil i garasjen plikter å knytte seg til godkjent ladeanlegg. Det er ikke tillatt med annen form for lading av bil. Kostnader for ladeboks og tilkobling til slynge/ladeanlegg dekkes av eier. Før etablering må styret kontaktes og godkjenne tilkobling. Strømkostnadene ved lading av bil i garasjen dekkes av bileier.

(6) Utbygger, Reinsletta boligsalg AS, beholder full faktisk og rettslig råderett over usolgte parkeringsplasser ved overtakelse av andelene/fellesarealet i borettslaget. Borettslaget plikter å sikre nytt eierskap til parkeringsplasser som selges etter overtakelse.

(7) Bruken av parkeringsplassen må ikke på en urimelig eller unødvendige måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Det er ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i parkeringsanlegget. Ved parkering av tilhenger, campingvogn o.l. må dette søkes om til styret.

4-3Boder

(1) Alle andelseiere har en bod lokalisert i parkeringskjelleren. Tildelingen av bod er endelig og den tildelte retten kan ikke varig skilles fra andelen.

(2) Bruken av boden må ikke på en urimelig eller unødvendige måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(3) Strømuttak plassert i og tilknyttet boden til den enkelte andelseier kan benyttes til lading av f.eks. verktøy og lignende. Annet som kontinuerlig trekker strøm, må godkjennes av styret før det plasseres i boden. Dette gjelder f.eks. fryseboks og el-sykkel. Styret kan beslutte at andelseierne må betale en kostnad for dette.

For de av andelseierne som har parkeringsplass i parkeringskjeller vil det være et strømsstikk utenfor boden i tilknytning til den enkeltes parkeringsplass. Denne kan benyttes til lading av elsykkel, el sparkesykkel og lignende. Styret kan beslutte at andelseierne må betale en kostnad for slik lading.

4-4 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 opptil 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

4-5 Bruk av fellesrom og gjesterom

(1) Styret fastsetter regler for bruk av fellesrom og gjesterom i borettslagets husordensregler.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett,

varmtvannsbereder sluk 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Vedlikehold av tregulv på terrasser/balkonger er andelseiernes ansvar.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, men ikke skader forårsaket av uvær eller andre ytre forhold.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Borettslaget skal også forestå vedlikehold av ventilasjonsanleggene inklusive filterskifte, samt tilsvarende boligenes brannslukningsapparater. Borettslaget har ansvaret for å opprettholde og vedlikeholde felles dataanlegg med TV og internett frem til og med ruter i inntaksskap, samt det elektroniske låssystem med callinganlegg og postkasser, herunder skifte av batterier i hoveddør.

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

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

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

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

5-3 Inngrep i fellesareal

(1) All utbygging som ikke skjer i borettslagets regi, er søknadspliktig til styret i borettslaget. Andelseieren må også skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegg/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

(2) Planlagte utbygg som i henhold til borettslagsloven § 8-9 nr. 1 skal godkjennes av generalforsamlingen må videre meldes som sak til generalforsamlingen for eventuell godkjenning. Andelseier er videre ansvarlig for at det blir søkt til kommunen når dette er nødvendig i henhold til offentligrettslige regler. All utbygging skal utføres av autorisert firma, med unntak av bygging av platting/gjerde. Dokumentasjon på at arbeidet er utført av et autorisert firma skal innleveres borettslagets styre ved ferdigstillelse.

(3) Vedlikeholdsansvaret av alle tilbygg er andelseiers. Med tilbygg menes all form for utbygging som ikke skjer i borettslagets regi. Andelseier kan imidlertid etter skriftlig avtale med styret i borettslaget dekke inn vedlikeholdsutgiftene gjennom økte fellesutgifter etter en fordelingsnøkkel basert på tilbyggets BRA.

(4) Dersom tiltaket ikke er omsøkt/godkjent eller dokumentasjon på autorisert utførelse ikke kan fremvises, vil andelseier ha det hele og fulle erstatningsansvar i hht borettslagslovens kap. 5 som følge av tiltaket. Dersom den enkelte andelseier ikke utfører nødvendige vedlikehold av de tilbygg(ene) de har vedlikeholdsansvar for har borettslaget rett til å få dette utført for andelseiers regning.

(5) Andelsnummer 87 har jacuzzi på sin takterrasse. Vedlikeholdsplikten for jacuzzi er andelseiers fulle ansvar, jf. Avtale mellom andelseier og borettslaget av 06.12.22. Ved overdragelse av andelen følger avtalen, slik at nye andelseier overtar samme ansvar.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

Felleskostnadene er satt sammen av tre hovedgrupper:

1. Forsikring, bygningsmessig vedlikehold, avsetning til bygningsmessig vedlikehold, eiendomsskatt, kommunale avgifter og renovasjon er fordelt forholdsmessig mellom andelseierne etter boligenes BRA.
2. Kaldtvann og avløp, varmtvann og fjernvarme/oppvarming fordeles etter faktisk forbruk.
3. De øvrige utgifter fordeles likt.

Styret fastsetter om nye fremtidige utgifter skal fordeles etter boligenes BRA, eller likt dersom utgiften ikke kan fastsettes etter nytte eller forbruk.

(2) Andelseierne med parkeringsplass i parkeringskjelleren betaler månedlig en sum satt av styret, summen skal dekke vedlikehold og drift av parkeringskjelleren.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(4) Det løper ikke felleskostnader knyttet til andelene i byggetrinn 2 før innflytting. Dette betyr at andelene knyttet til byggetrinn 2 ikke vil betale felleskostnader før innflyttingen i byggetrinn 2 har startet.

(5) Andelsleilighet 87 har jacuzzi på privat takterrasse. Kostnader knyttet til strøm og vannforsyning dekkes av andelseier. For det tilfellet at jacuzzien vil medføre økte felleskostnader, vil styret fastsette et månedlig beløp for innkreving fra andelen.

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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

(3) Inngå avtale om fastrente eller rente swap og endringer av lånebetingelser.

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. Som skriftlig varsel regnes også elektronisk kommunikasjon.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. 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 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) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(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.

**ORDENSREGLER
FOR
REINSLETTA ALLE BORETTSLAG**
SIST ENDRET I STYREMØTE 21.02.2024

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan være til sjenanse for naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, plikter andelseierne å varsle beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende skadedyr i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

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

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

4. Fellesarealer

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan plasseres i sykkelstativ.

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

Hundeiere plikter å fjerne etterlatenskaper etter dyrene, og kaste dette på forsvarlig måte.

5. Nøkler og lås

Alle dører administreres med elektronisk låsesystem. Fellesdører skal alltid være låst.

Ved behov for ny nøkkel/tag til elektronisk lås må styret kontaktes. Kostnaden ved bestilling av ny nøkkel faktureres andelseier.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen. Andelseier er videre ansvarlig for at dyret ikke etterlater seg ekskremeter på borettslagets område.

Dersom det framsettes berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg klar over at dette er mislighold fra min side.

7. Felleslokale og gjesterom

Ved booking av felleslokale og gjesterom kontaktes styret.

Andelseier plikter å betale gebyr ved leie av felleslokale og gjesterom. Gebyret fastsettes av styret.

Andelseier er ansvarlig for at felleslokale og gjesterom behandles forsvarlig og ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne i borettslaget. Leietakere av felleslokale og gjesterom må for øvrig følge borettslagets husordensregler.

Styret vil kunne utarbeide egne regler knyttet til utleie av felleslokale og gjesterom.

8. Andre bestemmelser

- Det er bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkonger, ikke kullgrill. Gass oppbevares fortrinnsvis utendørs, og skal ikke oppbevares i kjeller/ garasjeanlegg.
- Det er ikke lov til å sette opp jacuzzi eller lignende på balkongene tilhørende den enkelte boligseksjonseier eller i fellesarealene. Det er gitt unntak til takterrasse tilknyttet andel 87, dette da denne terrassen er prosjektert til jacuzzi.

- Søppelanleggene er kun ment for privat husholdningsavfall. Avfall må ikke plasseres rundt søppelanlegget eller andre steder i eller utenfor bygget. Hvis du mister din avfallsbrikke(kort) må renovasjonsselskap kontaktes for å bestille ny brikke/kort. Ny brikke/kort vil deretter sendes i posten og faktureres andelseier. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet.
- Borettslaget har felles brannanlegg. Skulle brannalarmen løses ut som følge av uaktsomhet fra andelseier, og dette medfører utrykning fra brannvesenet, faktureres andelseier kostnaden for dette. Borettslaget er videre utstyrt med sprinkelanlegg, det bes om at beboerne er aktsomme og unngår å unødvendige berøre sprinkelanlegget.

9. Reglement - utleie av gjesterom og fellesrom

Rommene og utstyr/møbler i rommene skal behandles med alminnelig varsomhet.

Innsjekk og utsjekk

Fellesrom:

Innsjekk er tidligst kl. 15:00.

Utsjekk er senest kl. 12:00

Dersom det er ønskelig med >dligere innsjekk i Fellesrommet for å forberede arrangement, ta kontakt med utleieansvarlig i styret.

Gjesterom:

Innsjekk er tidligst kl. 16:00.

Utsjekk er senest kl. 12:00.

Ansvar

Fellesrom

Ansvarlig leietaker skal sørge for at reglementet for bruk av rommet blir fulgt, må være minimum 18 år og selv være til stede i fellesrommet i leieperioden. Det kan være en beboer i Reinsletta Allé borettslag eller en som ikke bor i borettslaget. Den som er ansvarlig leietaker skal dekke utgifter om noe blir skadet/ødelagt i forbindelse med leie.

Gjesterom

Ansvarlig leietaker av gjesterommet skal sørge for at reglementet for bruk av rommet blir fulgt. Den som er ansvarlig leietaker skal dekke utgifter om noe blir skadet/ødelagt i forbindelse med leie av gjesterommet.

Brannvern

Ansvarlig leietaker for fellesrom og gjesterom har ansvar for å:

- vise varsomhet og bruk rommet på en fornuftig måte. Vær særlig oppmerksom på at sprinkleranlegg ikke må skades.

- gjøre seg kjent med hvor brannslukningsapparatene i de to rommene er plassert, og vite hvordan de brukes.

- i tilfelle brann, sørge for at alminnelige brannrutiner blir fulgt, det vil si «redde -> varsle -> slukke», se [denne brosjyren](#) (åpner i nytt vindu).

Røyking og dyrehold

Røyking i fellesrom eller gjesterom er ikke tillatt. Av hensyn til allergi er det heller ikke lov å ha dyr i rommene. Brudd på denne regelen medfører totalrengjøring, som ansvarlig leietaker må dekke.

Ro og orden

I likhet med regelen i borettslaget om at det skal være ro etter kl. 23:00, gjelder dette også for fellesrom og gjesterom. For øvrig gjelder borettslagets generelle husordensregler.

Overtredelse av disse kan medføre restriksjoner med hensyn til framtidig leie av rommene.

10.Brudd på ordensreglene

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Reinsletta Allé Borettslag onsdag 24.04.2024 kl. 18:00 - Energihuset .

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Bengt Engan (styreleder)
Følgende ble valgt som møteleder: Simen Benonisen, Nobl

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Lisa Falch Nilsen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder:

Eva Skaiaa velges som protokollundertegner

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps for møtet: Wigdis Korsvik og Arve Østerud velges til tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.6 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Foretas når eiere ankommer møtelokalet.

Vedtak:

Opptak av møtende: Representanter fra 43 leiligheter
Stemmeberettigede tilstede: 43
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 43

Tilstede fra Nobl: Simen Benonisen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig godkjent

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Styret har lagt ned et betydelig arbeid i året som gikk for å ivareta beboernes interesser, ivareta bygningsmassen og sikre et best mulig bomiljø. Vi regner med at styreverv også videre framover vil kreve stor arbeidsinnsats.

På generalforsamling i mars 2023 ble det fastsatt et samlet styrehonorar for perioden 2023-24 på kr. 150 000. Styret finner det rimelig at honoraret for neste periode økes til kr. 170 000, med følgende begrunnelse:

- En forventet prisstigning kommende år på 4 prosent gjør at midler til honorar må økes med kr 6 000 for å opprettholde den reelle kroneverdien.
- Det samla honoraret for styrearbeid bør gi rom for å tilgodese varamedlemmer med en viss kompensasjon for deltakelse på styremøter.
- Arbeidsmengden i styret (og før det i «Driftsutvalget») har erfaringsmessig vært såpass stor at for å sikre framtidig rekruttering til styret er det rimelig at honoraret økes noe.

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

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 170 000,-

Avstemming: med akklamasjon

Vedtak kr.: 170 000,-

Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2024/2025

5. VALG AV TILLITSVALGTE - VEDLEGG VALGKOMITEENS INNSTILLING

5.1 Valg av styremedlem

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Rune Eriksen, for 2 år

5.2 Valg av varamedlem

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Lill Hege Myllymäki, for 1 år

5.3 Valg av varamedlem

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Rigmor Torbergsen, for 1 år

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

Styreleder: Bengt Engan valgt i 2023, 2 år.

Styremedlem: Jan-Arne Ludvigsen valgt i 2023, 2 år.

Styremedlem: Rune Eriksen, 2 år

Varamedlem: Lill Hege Myllymäki, 1 år

Varamedlem: Rigmor Torbergsen, 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Avstemming: vedtatt med akklamasjon

Vedtak: Arve Østerud og Wigdis Korsvik som valgkomite for perioden 2024/2025.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Orienteringssak - Betale kaldtvann (vann og avløp) etter faktisk forbruk

Borettslaget betaler Bodø kommune et kvartalsvis akonto-beløp for vårt samla forbruk av vann til kald- og varmtvann, samt avløp. Det faktiske forbruket blir så avlest av kommunen i slutten av desember hvert år, og ut fra avregning får borettslaget enten et tilleggsbeløp å betale, eller vi får kredittert et beløp på neste kommunale faktura. Internt i borettslaget betaler hver andelseier i dag for vann og avløp etter fordelingsnøkkel ut fra leilighetens størrelse.

En beboer har reagert på dette, og mener kostnader for vann bør bestemmes ut fra faktisk forbruk, ikke fordelingsnøkkel ut fra størrelsen på leilighetene. Styret er enig i dette, og støtter at vi ut fra et rettferdighetshensyn går over til ei ordning med å betale for faktisk forbruk av vann. Et annet argument for forbruksbasert betaling kan være at vi dermed også ikke bruker mer vann enn strengt tatt nødvendig.

I Lov om burettslag (§ 5-19) framgår det at dersom nytte eller forbruk kan måles, kan en beboer kreve dette. Det er denne bestemmelsen som blir anvendt her. Det såkalte likhetsprinsippet i loven slår samtidig fast at felleskostnader skal fordeles på samme måte for alle i borettslaget. Dermed må betaling for vann ut fra forbruk gjelde for alle i borettslaget. For at det skal være samsvar mellom ny praksis og vedtektene foreslår styret derfor at vedtekten som gjelder felleskostnader (nr. 7-1 (1)) blir endret. I likhet med betaling for energi (til oppvarming og varmtvann) ønsker styret videre at vi betaler et månedlig akonto-beløp for alt vann (og dermed avløp), som så blir avregna mot faktisk forbruk mot slutten av året. Dersom endringen vedtas blir ordningen satt i verk så snart dette er praktisk mulig.

Borettslaget betaler også en fast abonnementsavgift pr. boenhet (leilighet) for selve tilknytningen til den kommunale vannledningen. Denne utgiften blir nå fordelt på andelseiere ut fra fordelingsnøkkel, altså leilighetenes størrelse. Beboer har fremmet et

forslag om at denne avgiften skal fordeles likt, i hht. kommunens tariff. Dette krever også endring av borettslagets vedtekt 7-1 (1), og fremmes derfor som beslutningssak på generalforsamlingen. Styret gjør samtidig oppmerksom på at i hht. Lov om burettslag § 5-19 (2) krever slik endring av betalingsnøkkel samtykke fra samtlige andelseiere i etterkant av eventuelt vedtak, for å være gyldig.

Vedtak:

Saken ble tatt til orientering.

6.2 Sak fra styret - Vedtektsendring av pkt. 7-1 (1) Felleskostnader - vann og avløp etter forbruk

I tråd med sak 6.1 orientering om målingsbasert forbruk kaldtvann må vedtektene endres slik at borettslagets praksis gjenspeiles i våre vedtekter. Siden andelseiere har rett til å bli belastet for forbruk kaldtvann etter faktisk forbruk, vil praksis for hvordan kostnaden (vann og avløp) håndteres i borettslaget bli endret. Denne vedtektsendringen er derfor en formalitet å regne, slik at vedtektene samsvarer med hvordan felleskostnadene håndteres i borettslaget.

Styret fremmer derfor sak om endring av vedtektenes punkt 7-1 (1), hvor endringen går ut på å flytte kommunale avgifter (vann og avløp) fra dagens praksis med å fordele kostnaden etter BRA, til at den delen av kommunale avgifter som gjelder målingsbasert kaldtvann fordeles etter faktisk forbruk.

Dagens ordlyd:

«7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadsbrøken er satt sammen av to hovedgrupper: Forsikring, bygningsmessig vedlikehold, avsetning til bygningsmessig vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon er fordelt forholdsmessig mellom andelseierne etter boligenes BRA. De øvrige utgifter er fordelt likt.

Styret fastsetter om nye fremtidige utgifter skal fordeles etter boligenes BRA, eller likt dersom utgiften ikke kan fastsettes etter nytte eller forbruk.»

Forslag til ny ordlyd:

«7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene er satt sammen av tre hovedgrupper:

1. Forsikring, bygningsmessig vedlikehold, avsetning til bygningsmessig vedlikehold, eiendomsskatt. kommunale avgifter og renovasjon er fordelt forholdsmessig mellom andelseierne etter boligenes BRA.
2. Kaldtvann og avløp, varmtvann og fjernvarme/oppvarming fordeles etter faktisk forbruk.
3. De øvrige utgifter fordeles likt.

Styret fastsetter om nye fremtidige utgifter skal fordeles etter boligenes BRA, eller likt dersom utgiften ikke kan fastsettes etter nytte eller forbruk.»

Vedtak krever til slutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. brl § 7-11.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar vedtektsendring av pkt. 7-1 (1) slik at ordlyden blir som nedfelt i saksbeskrivelsen under forslag til ny ordlyd.

Enstemmig vedtatt.

6.3 Sak fra eier - Vedtektsendring av pkt. 7-1 (1) Felleskostnader-abonnementsavgift kommunale avgifter

Jeg viser til mitt forslag og begrunnelse for forslag om endring av vedtektenes punkt 7-1 mht kommunale avgifter - vann og avløp og senere kommunikasjon med styret.

Avgiftene fordeles i dag mellom andelseierne på bakgrunn av BRA. Avgiften er imidlertid basert på betaling etter forbruk, men hvor utsteder har funnet det formålstjenlig og mest rettfærdig å belaste en del av avgiften med en fast andel per boenhet (abonnementsavgift) og resterende del som målt forbruk (forbruksavgift).

Forslaget om fordeling etter prinsippet "målt forbruk" innbefatter at den faste delen fordeles likt mellom boenhetene i tråd med kommunens forskrifter og fakturering. Avgiften er altså direkte knyttet til den enkelte boenhet og belastes i tråd med dette.

Andelseier fremmer forslag om vedtektsendring av pkt. 7-1 (1) om felleskostnader hvor det foreslås å flytte den delen av kommunale avgifter som gjelder abonnementsavgift/gebyrer som i dag fordeles på felleskostnadene etter BRA til å være lik fordeling. Det foreslås derfor en vedtektsendring hvor ordet kommunale avgifter fjernes fra andre avsnitt i dagens vedtekter pkt. 7-1 (1). Hvis sak 6.2 om vedtektsendring blir vedtatt gjelder endringen i denne saken (sak 6.3) å fjerne ordet kommunale avgifter under underpunkt 1 i ny vedtatt ordlyd av vedtektenes pkt. 7-1 (1).

Å flytte kostnader fra å være fordelt etter BRA til å være likt fordelt anses som en endring av borettslagets fordelingsnøkkel. Dette medfører at borettslaget må, i tillegg til generalforsamlingsvedtak med to tredjedels flertall, ha skriftlig aksept fra alle andelseiere i borettslaget for at endringen skal tre i kraft.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar vedtektsendring av pkt. 7-1 (1) hvor ordet "kommunale avgifter" fjernes fra avsnitt om felleskostnader fordelt etter BRA. Ved å fjerne ordet "kommunale avgifter" fra avsnitt om BRA vedtar man at kostnaden skal fordeles likt på alle andelene.

Vedtak på generalforsamlingen avhenger av skriftlig aksept fra alle andelseiere i borettslaget. Oppnås ikke skriftlig aksept fra alle andelseiere i borettslaget vil vedtaket være ugyldig og saken anses som ikke vedtatt.

Vedtak:

Forslagsstiller trakk saken under generalforsamlingen, og saken ble ikke behandlet i generalforsamlingen 2024.

7. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 18:55

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Reinsletta Allé Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	26.04.2024
Sekretær	Lisa Falch Nilsen (sign.)	26.04.2024
Protokollvitne	Eva Helene Skaiaa (sign.)	26.04.2024

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Reinsletta Allé Borettslag

Onsdag 24.04.2024, kl. 18:00 Sted: Energihuset

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Simen Benonisen foreslås som møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Lisa Falck Nilsen foreslås som referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Eva Skaiaa velges som protokollundertegner.

1.4 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: Wigdis Korsvik og Arve Østerud velges til tellekorps.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.6 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Foretas når eiere ankommer møtelokalet.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Styret har lagt ned et betydelig arbeid i året som gikk for å ivareta beboernes interesser, ivareta bygningsmassen og sikre et best mulig bomiljø. Vi regner med at styreverv også videre framover vil kreve stor arbeidsinnsats.

På generalforsamling i mars 2023 ble det fastsatt et samlet styrehonorar for perioden 2023-24 på kr. 150 000. Styret finner det rimelig at honoraret for neste periode økes til kr. 170 000, med følgende begrunnelse:

- En forventet prisstigning kommende år på 4 prosent gjør at midler til honorar må økes med kr 6 000 for å opprettholde den reelle kroneverdien.
- Det samla honoraret for styrearbeid bør gi rom for å tilgodese varamedlemmer med en viss kompensasjon for deltakelse på styremøter.
- Arbeidsmengden i styret (og før det i «Driftsutvalget») har erfaringsmessig vært såpass stor at for å sikre framtidig rekruttering til styret er det rimelig at honoraret økes noe.

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

Forslag til vedtak: Styret foreslår styrehonorar på kr. 170.000,- for perioden 2024/2025

5. VALG AV TILLITSVALGTE - VEDLEGG VALGKOMITEENS INNSTILLING

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, Bengt Morten Engan
 Styremedlem, Jan-Arne Ludvigsen
 Styremedlem, Kåre Johan Dale
 Varamedlem, Rigmor Emma Torbergsen
 Varamedlem, Lisa Falch Nilsen

5.1 Valg av styremedlem

5.2 Valg av varamedlem

5.3 Valg av varamedlem

5.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Styret foreslår Arve Østerud og Wigdis Korsvik til valgkomite for perioden 2024/2025.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Orienteringssak - Betale kaldtvann (vann og avløp) etter faktisk forbruk

Borettslaget betaler Bodø kommune et kvartalsvis akonto-beløp for vårt samla forbruk av vann til kald- og varmtvann, samt avløp. Det faktiske forbruket blir så avlest av kommunen i slutten av desember hvert år, og ut fra avregning får borettslaget enten et tilleggsbeløp å betale, eller vi får kredittert et beløp på neste kommunale faktura. Internt i borettslaget betaler hver andelseier i dag for vann og avløp etter fordelingsnøkkel ut fra leilighetens størrelse.

En beboer har reagert på dette, og mener kostnader for vann bør bestemmes ut fra faktisk forbruk, ikke fordelingsnøkkel ut fra størrelsen på leilighetene. Styret er enig i dette, og støtter at vi ut fra et rettferdighetshensyn går over til ei ordning med å betale for faktisk forbruk av vann. Et annet argument for forbruksbasert betaling kan være at vi dermed også ikke bruker mer vann enn strengt tatt nødvendig.

I Lov om burettslag (§ 5-19) framgår det at dersom nytte eller forbruk kan måles,

kan en beboer kreve dette. Det er denne bestemmelsen som blir anvendt her. Det såkalte likhetsprinsippet i loven slår samtidig fast at felleskostnader skal fordeles på samme måte for alle i borettslaget. Dermed må betaling for vann ut fra forbruk gjelde for alle i borettslaget. For at det skal være samsvar mellom ny praksis og vedtektene foreslår styret derfor at vedtekten som gjelder felleskostnader (nr. 7-1 (1)) blir endret. I likhet med betaling for energi (til oppvarming og varmtvann) ønsker styret videre at vi betaler et månedlig akonto-beløp for alt vann (og dermed avløp), som så blir avregna mot faktisk forbruk mot slutten av året. Dersom endringen vedtas blir ordningen satt i verk så snart dette er praktisk mulig.

Borettslaget betaler også en fast abonnementsavgift pr. boenhet (leilighet) for selve tilknytningen til den kommunale vannledningen. Denne utgiften blir nå fordelt på andelseiere ut fra fordelingsnøkkel, altså leilighetenes størrelse. Beboer har fremmet et forslag om at denne avgiften skal fordeles likt, i hht. kommunens tariff. Dette krever også endring av borettslagets vedtekt 7-1 (1), og fremmes derfor som beslutningssak på generalforsamlingen. Styret gjør samtidig oppmerksom på at i hht. Lov om borettslag § 5-19 (2) krever slik endring av betalingsnøkkel samtykke fra samtlige andelseiere i etterkant av eventuelt vedtak, for å være gyldig.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

6.2 Sak fra styret - Vedtektsendring av pkt. 7-1 (1) Felleskostnader - vann og avløp etter forbruk

I tråd med sak 6.1 orientering om målingsbasert forbruk kaldtvann må vedtektene endres slik at borettslagets praksis gjenspeiles i våre vedtekter. Siden andelseiere har rett til å bli belastet for forbruk kaldtvann etter faktisk forbruk, vil praksis for hvordan kostnaden (vann og avløp) håndteres i borettslaget bli endret. Denne vedtektsendringen er derfor en formalitet å regne, slik at vedtektene samsvarer med hvordan felleskostnadene håndteres i borettslaget.

Styret fremmer derfor sak om endring av vedtektenes punkt 7-1 (1), hvor endringen går ut på å flytte kommunale avgifter (vann og avløp) fra dagens praksis med å fordele kostnaden etter BRA, til at den delen av kommunale avgifter som gjelder målingsbasert kaldtvann fordeles etter faktisk forbruk.

Dagens ordlyd:

«7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadsbrøken er satt sammen av to hovedgrupper: Forsikring, bygningsmessig vedlikehold, avsetning til bygningsmessig vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon er fordelt forholdsmessig mellom andelseierne etter boligenes BRA. De øvrige utgifter er fordelt likt.

Styret fastsetter om nye fremtidige utgifter skal fordeles etter boligenes BRA, eller likt dersom utgiften ikke kan fastsettes etter nytte eller forbruk.»

Forslag til ny ordlyd:

«7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene er satt sammen av tre hovedgrupper:

1. Forsikring, bygningsmessig vedlikehold, avsetning til bygningsmessig vedlikehold, eiendomsskatt, kommunale avgifter og renovasjon er fordelt forholdsmessig mellom andelseierne etter boligenes BRA.
2. Kaldtvann og avløp, varmtvann og fjernvarme/oppvarming fordeles etter faktisk forbruk.
3. De øvrige utgifter fordeles likt.

Styret fastsetter om nye fremtidige utgifter skal fordeles etter boligenes BRA, eller likt dersom utgiften ikke kan fastsettes etter nytte eller forbruk.»

Vedtak krever til slutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. brl § 7-11.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar vedtektsendring av pkt. 7-1 (1) slik at ordlyden blir som nedfelt i saksbeskrivelsen under forslag til ny ordlyd.

6.3 Sak fra eier - Vedtektsendring av pkt. 7-1 (1) Felleskostnader-abonnementsavgift kommunale avgifter

Jeg viser til mitt forslag og begrunnelse for forslag om endring av vedtektenes punkt 7-1 mht kommunale avgifter - vann og avløp og senere kommunikasjon med styret.

Avgiftene fordeles i dag mellom andelseierne på bakgrunn av BRA. Avgiften er imidlertid basert på betaling etter forbruk, men hvor utsteder har funnet det formålstjenlig og mest rettferdig å belaste en del av avgiften med en fast andel per boenhet (abonnementsavgift) og resterende del som målt forbruk (forbruksavgift).

Forslaget om fordeling etter prinsippet "målt forbruk" innbefatter at den faste delen fordeles likt mellom boenhetene i tråd med kommunens forskrifter og fakturering. Avgiften er altså direkte knyttet til den enkelte boenhet og belastes i tråd med dette.

Andelseier fremmer forslag om vedtektsendring av pkt. 7-1 (1) om felleskostnader hvor det foreslås å flytte den delen av kommunale avgifter som gjelder abonnementsavgift/gebyrer som i dag fordeles på felleskostnadene etter BRA til å være lik fordeling. Det foreslås derfor en vedtektsendring hvor ordet kommunale avgifter fjernes fra andre avsnitt i dagens vedtekter pkt. 7-1 (1). Hvis sak 6.2 om vedtektsendring blir vedtatt gjelder endringen i denne saken (sak 6.3) å fjerne ordet kommunale avgifter under underpunkt 1 i ny vedtatt ordlyd av vedtektenes pkt. 7-1 (1).

Å flytte kostnader fra å være fordelt etter BRA til å være likt fordelt anses som en endring av borettslagets fordelingsnøkkel. Dette medfører at borettslaget må, i tillegg til generalforsamlingsvedtak med to tredjedels flertall, ha skriftlig aksept fra alle andelseiere i borettslaget for at endringen skal tre i kraft.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar vedtektsendring av pkt. 7-1 (1) hvor ordet "kommunale avgifter" fjernes fra avsnitt om felleskostnader fordelt etter BRA. Ved å fjerne ordet "kommunale avgifter" fra avsnitt om BRA vedtar man at kostnaden skal fordeles likt på alle andelene.

Vedtak på generalforsamlingen avhenger av skriftlig aksept fra alle andelseiere i borettslaget. Oppnås ikke skriftlig aksept fra alle andelseiere i borettslaget vil vedtaket være ugyldig og saken anses som ikke vedtatt.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn: _____

Leilighet nr: _____

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

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2023

Reinsletta Allé Borettslag

Organisasjonsnummer: 927624885

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 88

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Bengt Morten Engan
Styremedlem, Jan-Arne Ludvigsen
Styremedlem, Kåre Johan Dale
Varamedlem, Rigmor Emma Torbergsen
Varamedlem, Lisa Falch Nilsen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden: 35

Dugnader, felles tiltak:

Vårdugnad med kosting og rydding i slutten av april. En egen dugnadsgjeng, "Grønn gruppe", har hatt et hovedansvar for lusing, gressklipping, m.m. Våren '23 var det også dugnad i forbindelse med montering av sykkelstativer i garasjen.

Vedlikeholdsarbeid:

Borettslaget har omfattende serviceavtaler med ei rekke firmaer, innenfor elektrisk anlegg, VVS, ventilasjon, sprinkler/brannvern, m.m. Ellers lite behov for ordinært vedlikehold siden bygningsmassen er av ny dato. Pga. fukt i sportsbodene har det derimot pågått et betydelig utbedringsarbeid med påbygging av ventilasjonsanlegg, i regi av hovedentreprenør. Ut over dette har styret et kontinuerlig arbeid med å kontrollere ei rekke tekniske sjekkpunkter (ukentlig, månedlig, kvartalsvis, halvårlig og årlig). Dette blir organisert via nettportalen BevarHMS. En annen portal, Bevar Vedlikehold brukes for å systematisere planlegging av nødvendig vedlikehold.

Styrets mening om boligselskapets økonomiske situasjon, som evt. endring av felleskostnader, ekstraordinære vedlikeholdskostnader e.l.:

Som det vil framgå av årsregnskapet må balansen mellom utgifter og inntekter sies å være tilfredsstillende, noe som også har gitt rom for å bygge opp en helt nødvendig bufferkapital siden 2022. De største av borettslagets utgifter betales kvartalsvis, noe som krever betydelige disponible midler i form av en slik finansiell buffer. Nobl anbefaler at denne er på minst det dobbelte av borettslagets månedlige inntekter, det vil si godt og vel 2 millioner kr.

Styret følger i samråd med forvaltningsrådgiver borettslagets økonomiske status nøye.

Dette skjer bl.a. ved å avpasse forbruk etter det som er tilrådelig ut fra tre tertialrapporter i løpet av året, som viser hvordan utgifter og inntekter utvikler seg, sett i forhold til årets budsjett.

Ikke minst ei ei tid med sterkt stigende rente på borettslagets felles lån har det vært viktig for styret å gjennomgå alle utgiftsposter, bl.a. serviceavtaler og innkjøp, for å finne rimeligere løsninger. Styret har derfor revidert en del avtaler, bl.a. forsikring og tekniske servicefunksjoner, der vi har klart å spare inn såpass mye at økningen i fellesutgifter etter årsskiftet ble beskjedent.

Annen informasjon:

I tillegg til «standard» gjøremål for styret, har perioden fra forrige generalforsamling vært prega av flere større saker. Problematikken med sjenerende lukt fra avfallsanlegget er noe vi har lagt ned mye arbeid i, med ei rekke møter og henvendelser til Nobl, IRIS og andre eksterne faginstanser. Noe som kompliserer saken er at det vanskelig å finne noen ideell løsning, all den tid dagens plassering av anlegget tyder på en alvorlig svikt i selve prosjekteringen. Samtidig har det vært utfordrende å balansere ulike interesser blant beboerne (særlig i byggetrinn 1) opp mot hverandre. Saken pågår, og vi håper på ei snarlig løsning.

Andre større temaer er kommunens rekkefølgekrav om fortau i Ragnar Schjølbergs vei og etableringen av ei ball-løkke midt i borettslaget. Dette er også noe styret stiller seg skeptisk til, og der vi har arbeidet hardt for så langt det er råd å fremme det vi mener må være i borettslagets interesse. Også her vil det naturlig nok være variasjoner med hensyn til synspunkter blant beboerne. Vår oppgave må imidlertid være å ta utgangspunkt i interessene til de som blir mest negativt berørt av tiltak som er mer eller mindre påtvunget fra utbygger og/eller Bodø kommune.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 361 793	1 103 551	2 369 500	2 511 670
Innkrevde renter/avdrag		7 995 626	2 440 948	9 955 000	9 611 497
Leieinntekt garasjer		92 100	41 600	94 800	47 400
Leieinntekt lokaler		33 625	20 490	15 000	30 000
Strøm elbil		23 159	7 995	15 000	25 000
Varmtvann		446 453	217 905	422 400	470 000
Fellesutgift lik fordeling		1 404 918	650 242	1 420 320	1 578 720
Andre driftsinntekter		153 323	0	0	0
SUM INNETEKTER		12 510 996	4 482 731	14 292 020	14 274 287
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	5 530	0	6 952	21 850
Styrehonorar	2	70 000	0	88 000	150 000
Kontingent	3	28 000	0	30 800	30 800
Revisjonshonorar	4	10 944	0	18 000	11 400
Forretningsførerhonorar		240 768	125 400	241 000	249 200
Løpende kontrakter	5	876 992	410 849	864 300	749 168
Drift/Vedlikeholdskostnader	6	172 582	65 300	175 000	309 400
Vedlikeholdsavsetning		0	0	100 000	100 000
Forsikring	7	236 517	159 383	343 200	249 200
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	8	1 187 489	115 937	1 756 300	1 793 100
Energi		830 781	319 190	522 400	635 000
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		15 156	41 644	0	0
Felleskostnader	9	0	47 180	104 800	20 000
Andre driftsutgifter	10	46 140	20 539	22 100	49 500
SUM KOSTNADER		3 720 897	1 305 422	4 272 852	4 368 618
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		8 790 099	3 177 310	10 019 168	9 905 669
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		72 439	0	0	50 000
Rentekostnader		7 995 626	2 440 948	8 926 000	9 611 497
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-7 923 187	-2 440 948	-8 926 000	-9 561 497
ÅRSRESULTAT		866 912	736 361	1 093 168	344 172

	Note	31.12.23	31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11	489 420 000	289 780 000
Bygg under oppføring	12	0	174 503 288
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		489 420 000	464 283 288
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		126 135	0
Stipulert avregning renter/avdrag/gass		77 359	52 985
Forskuddsbetalt forsikring		448 291	215 010
Kundefordringer		0	650
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	2 424 225	1 487 834
Sum omløpsmidler		3 076 010	1 756 479
SUM EIENDELER		492 496 010	466 039 767

	Note	31.12.23	31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		440 000	440 000
Fond til fremtidig vedlikehold		100 000	0
Annen egenkapital		1 503 273	736 361
Sum egenkapital	14	2 043 273	1 176 361
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	15	159 545 000	114 960 000
Lån andre banker	15	0	88 508 119
IN-lån	15	34 867 000	0
Annen langsiktig gjeld	16	0	76 551 547
Borettsinnskudd	18	295 008 000	174 820 000
Sum langsiktig gjeld		489 420 000	454 839 667
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		188 090	51 814
Forskuddsbetalt andre fakturaer		0	520
Leverandørgjeld		773 966	4 411 474
Påløpne renter		70 681	23 874
Annen kortsiktig gjeld	17	0	5 536 057
Sum kortsiktig gjeld		1 032 736	10 023 739
Sum gjeld		490 452 736	464 863 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantestillelser	19	489 420 000	454 839 667

Sted: _____, dato: _____

 Bengt Morten Engan
 Styreleder

 Jan-Arne Ludvigsen
 Styremedlem

 Kåre Johan Dale
 Styremedlem

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	-8 267 260	0
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	866 912	736 361
Kjøp / salg anleggsmidler	-199 640 000	-289 780 000
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-43 923 119	203 468 119
Andel avdrag IN-lån	34 867 000	0
Endringer i andre langsiktige poster	43 636 453	251 811 547
B. Årets endringer disponible midler	-164 192 755	166 236 028
C. Disponible midler UB	2 043 273	-8 267 260
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	3 076 010	1 756 479
- Kortsiktig gjeld	-1 032 736	-10 023 739
Disponible midler	2 043 273	-8 267 260
- Øremerket fremtidig vedlikehold	100 000	0

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5010 Timelønn	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	5 530	0
Sum	5 530	0

Selskapet har ingen ansatte, arbeidsgiveravgift gjelder utbetalt styrehonorar.

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	70 000	0
Sum	70 000	0

Utbetalt beløp på kr. 70 000,- gjelder honorar til borettslagets driftsutvalg for perioden 2022/2023 i henhold til vedtak på generalforsamling.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7450 Kontingent boligbyggelaget	28 000	0
Sum	28 000	0

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6701 Honorar revisjon	10 944	0
Sum	10 944	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	177 005	99 216	265 000	80 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	80 406	16 512	150 000	70 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	14 429	58 613	40 850	15 100
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	88 875	57 360	65 950	34 650
6780 Heis	148 310	64 232	95 000	118 300
6780 Kontrakter diverse	154 164	33 595	23 750	225 700
6780 Ventilasjon	67 500	0	67 500	70 000
6780 Vakthold/brannsikring	49 173	26 936	57 250	37 300
6780 Kabel-tv/internett	97 131	54 387	99 000	98 118
Sum	876 992	410 849	864 300	749 168

Note 6 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	59 199	36 606
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	91 559	15 621
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	11 223	0
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 000	11 637
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	1 436
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	601	0
Sum	172 582	65 300

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

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	215 010	159 383
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	21 507	0
Sum	236 517	159 383

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

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

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6320 Kommunale avgifter	324 370	26 171	375 100	919 600
6320 Renovasjon	321 122	88 211	314 500	406 500
7760 Eiendomsskatt	541 997	1 556	1 066 700	467 000
Sum	1 187 489	115 937	1 756 300	1 793 100

Note 9 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6390 Andre kostnader lokaler	0	47 180
Sum	0	47 180

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6800 Kontorrekvisita	1 388	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	4 550	3 100
6890 Annen kontorkostnad	2 598	1 364
6900 Elektronisk kommunikasjon	10 169	3 999
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	26	876
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 900	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	21 227	9 333
7740 Øredifferanser	56	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 694	13
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	190	0
7772 Andre gebyrer	341	1 269
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	585
8126 Gebyr	0	0
Sum	46 140	20 539

Note 11 - Bygninger

Anskaffet år:

Totapris bygning v/stiftelse	289 780 000
Rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi 01.01.	289 780 000
Årets rehabilitering/påkostning	199 640 000
Bokført verdi pr. 31.12.	489 420 000

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

Note 12 - Anlegg under utførelse

	31.12.23	31.12.22
1130 ANLEGG UNDER UTFØRELSE	0	174 503 288
Sum	0	174 503 288

Anlegg under utførelse byggetrinn 2.

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 BANKINNSKUDD	2 390 789	1 438 583
1921 BANKINNSKUDD	0	45 944
1966 FINANSKONTO	33 436	3 306
Sum	2 424 225	1 487 834

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

Note 14 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt andelskapital	440 000	440 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	736 361	0
Annen egenkapital	766 912	736 361
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	100 000	0
Egenkapital pr. 31.12	2 043 273	1 176 361

Fond, sparing til fremtidig vedlikehold

Beløp som blir avsatt på posten(e) «Avsetning til fremtidig vedlikehold» blir overført til «Fond, sparing til fremtidig vedlikehold». De øremerkede midlene skal benyttes til større vedlikehold av bygningen.

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

Note 15 - Pantegjeld

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

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Bygning hele borettslaget	Byggelån BT 2	Bygning byggetrinn 1
Lånenummer:	16366550066	Byggelåntr2	16365502874
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023	2022
Rentesats:	5.39 %	4.04 %	4.04 %
Betingelser:	Flytende rente		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2072	28.02.2023	28.02.2023
Opprinnelig lånebeløp:	194 412 000	79 452 000	114 960 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	114 960 000
Avdrag i perioden:	34 867 000	79 452 000	114 960 000
Opptak i perioden:	194 412 000	79 452 000	0
Lånesaldo 31.12:	159 545 000	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	158 728 877	0	0
Andelssaldo 01.01:	0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	34 867 000	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	0
Andelssaldo 31.12:	34 867 000	0	0
Sum pantegjeld for lån:	194 412 000	0	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	5 200 000	5 200 000
	1	4 320 000	4 320 000
	1	3 960 000	3 960 000
	1	3 160 000	3 160 000
	1	3 000 000	3 000 000
	1	2 960 000	2 960 000
	2	2 940 000	5 880 000
	2	2 900 000	5 800 000
	1	2 860 000	2 860 000
	1	2 780 000	2 780 000
	1	2 760 000	2 760 000
	2	2 720 000	5 440 000
	1	2 680 000	2 680 000
	1	2 660 000	2 660 000
	2	2 580 000	5 160 000
	1	2 576 000	2 576 000
	1	2 540 000	2 540 000
	1	2 516 000	2 516 000
	1	2 500 000	2 500 000
	1	2 460 000	2 460 000
	1	2 456 000	2 456 000
	1	2 436 000	2 436 000
	1	2 420 000	2 420 000

Pantegjeld

	1	2 376 000	2 376 000
	1	2 360 000	2 360 000
	1	2 320 000	2 320 000
	1	2 296 000	2 296 000
	1	2 256 000	2 256 000
	2	2 240 000	4 480 000
	1	2 200 000	2 200 000
	1	2 160 000	2 160 000
	1	2 080 000	2 080 000
	1	2 046 000	2 046 000
	1	2 040 000	2 040 000
	1	1 900 000	1 900 000
	3	1 880 000	5 640 000
	1	1 820 000	1 820 000
	1	1 780 000	1 780 000
	2	1 760 000	3 520 000
	3	1 680 000	5 040 000
	1	1 540 000	1 540 000
	1	1 520 000	1 520 000
	1	1 500 000	1 500 000
	1	1 480 000	1 480 000
	1	1 400 000	1 400 000
	1	1 376 000	1 376 000
	2	1 360 000	2 720 000
	1	1 300 000	1 300 000
	1	1 260 000	1 260 000
	1	1 220 000	1 220 000
	1	1 200 000	1 200 000
	2	1 180 000	2 360 000
	1	1 140 000	1 140 000
	1	1 120 000	1 120 000
	1	1 111 000	1 111 000
	1	1 100 000	1 100 000
	2	1 080 000	2 160 000
	1	1 060 000	1 060 000
	1	1 020 000	1 020 000
	1	1 000 000	1 000 000
	1	920 000	920 000
	1	900 000	900 000
	1	800 000	800 000
	2	780 000	1 560 000
	1	740 000	740 000
	1	700 000	700 000
	1	500 000	500 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16366550066 har første avdrag 30.03.2028 med kr 199 803	1	5 200 000	2 171
	1	4 320 000	1 803
	1	3 960 000	1 653
	1	3 160 000	1 319

Pantegjeld

1	3 000 000	1 252
1	2 960 000	1 236
2	2 940 000	1 227
2	2 900 000	1 211
1	2 860 000	1 194
1	2 780 000	1 160
1	2 760 000	1 152
2	2 720 000	1 135
1	2 680 000	1 119
1	2 660 000	1 110
2	2 580 000	1 077
1	2 576 000	1 075
1	2 540 000	1 060
1	2 516 000	1 050
1	2 500 000	1 044
1	2 460 000	1 027
1	2 456 000	1 025
1	2 436 000	1 017
1	2 420 000	1 010
1	2 376 000	992
1	2 360 000	985
1	2 320 000	968
1	2 296 000	958
1	2 256 000	942
2	2 240 000	935
1	2 200 000	918
1	2 160 000	902
1	2 080 000	868
1	2 046 000	854
1	2 040 000	852
1	1 900 000	793
3	1 880 000	785
1	1 820 000	760
1	1 780 000	743
2	1 760 000	735
3	1 680 000	701
1	1 540 000	643
1	1 520 000	635
1	1 500 000	626
1	1 480 000	618
1	1 400 000	584
1	1 376 000	574
2	1 360 000	568
1	1 300 000	543
1	1 260 000	526
1	1 220 000	509
1	1 200 000	501
2	1 180 000	493
1	1 140 000	476
1	1 120 000	468
1	1 111 000	464

Pantegjeld

1	1 100 000	459
2	1 080 000	451
1	1 060 000	442
1	1 020 000	426
1	1 000 000	417
1	920 000	384
1	900 000	376
1	800 000	334
2	780 000	326
1	740 000	309
1	700 000	292
1	500 000	209

Fellesgjelden for byggetrinn 1 med kr 114.960.000 er refinansiert i 2023, samtidig som byggelån for byggetrinn 2 er konvertert til fellesgjeld. Langsiktig gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt er kr 158.728.877,-.

Note 16 - Annen langsiktig gjeld

	31.12.23	31.12.22
2290 ANNEN LANGSIKTIG GJELD	0	76 551 547
Sum	0	-76 551 547

Boligbyggelaget hadde pr. 31.12.22 ytt lån til selskapet på kr 76 551 547,-. Dette var en del av finansieringsplanen for byggeprosjektet og er oppgjort i 2023 samtidig som byggelån ble konvertert til langsiktig gjeld.

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	31.12.23	31.12.22
2990 ANNEN KORTSIKTIG GJELD	0	5 536 057
Sum	0	5 536 057

Kortsiktig gjeld pr. 31.12.22 var en del av finansieringsplanen for byggeprosjektet og er oppgjort i 2023 da andelseiere overtok andelene i borettslaget.

Note 18 - Borettsinnskudd

	2023
2280 BORETTSINNSKUDD	295 008 000
Sum	295 008 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 19 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 489 420 000,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 489 420 000,-

Resultat og balanse med noter for Reinsletta Allé Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Reinsletta Allé Borettslag

Styreleder	Bengt Morten Engan (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Jan-Arne Ludvigsen (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Kåre Johan Dale (sign.)	22.03.2024

Til generalforsamlingen i Reinsletta Alle Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Kirsti H R Meidelsen

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-23 12:46:33 UTC



Kirsti H R Meidelsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-23 12:46:33 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

VALGKOMITEENS INNSTILLING 2024

Valgkomiteen i Reinsletta Alle borettslag har for perioden 2023/2024 bestått av Arve Østerud og Wigdis Korsvik.

Både leder og nestleder er ikke på valg i år. Vår oppgave var å finne 1 nytt styremedlem og 2 varamedlemmer. Ett av varamedlemmene, Rigmor Torbergsen, har sagt ja til å stille på nytt som 2. varamedlem.

Vi har følgende forslag til nytt styre i borettslaget for perioden 2024/2025:

Styreleder Bengt Engan - ikke på valg i år

Nestleder Jan-Arne Ludviksen - ikke på valg i år

Styremedlem: Rune Eriksen - 2 år

1. varamedlem: Lill Hege Myllimæki - 1 år

2. varamedlem: Rigmor Torbergsen - 1 år

Styret konstituerer seg på første møte etter generalforsamlingen og fordeler roller og ansvar.

Med vennlig hilsen fra Arve Østerud og Wigdis Korsvik

Ragnar Schjølbergs vei 5A

Nabolaget Reinparken/Vilandhaugen - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sølvsuper	5 min
Linje 3	0.4 km
Bodø stasjon	15 min
Linje F7, R75	1.3 km
Bodø lufthavn	9 min

Skoler

Saltvern skole (1-10 kl.)	11 min
677 elever, 42 klasser	0.9 km
Østbyen skole (1-7 kl.)	12 min
258 elever, 17 klasser	1 km
Rønvik skole (1-10 kl.)	20 min
434 elever, 25 klasser	1.6 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
280 elever, 27 klasser	1.6 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	7 min
90 elever, 6 klasser	2.7 km
Bodø videregående skole	20 min
1316 elever, 73 klasser	1.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	7 min

Ladepunkt for el-bil

Gamle Riksvei 15	12 min
St1 Lading Stormyra	11 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

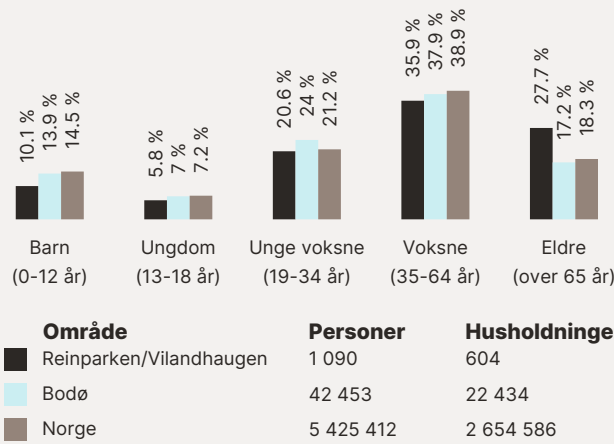


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Jentoftsletta barnehage (1-5 år)	4 min
42 barn	0.4 km
Bjerkenga miljøbarnehage (1-5 år)	8 min
40 barn	0.7 km
Labbetuss barnehage (0-5 år)	9 min
29 barn	0.8 km

Dagligvare

Joker Reinslettveien	5 min
Søndagsåpent	0.4 km
Rema 1000 Stormyra	8 min
Søndagsåpent	0.6 km



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

-  Støynivået
Lite støynivå 91/100
-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

-  Jentoftsletta balløkke
Ballspill

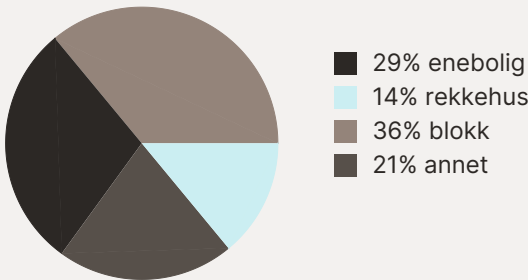
3 min 
0.3 km
-  Rensåshallen
Aktivitetshall

8 min 
0.7 km
-  Feel24 Stormyra Panorama (2024)

15 min 
-  Feel24 Bodø Sentrum

16 min 

Boligmasse



«Bra for barnefamilier»

Sitat fra en lokalkjent



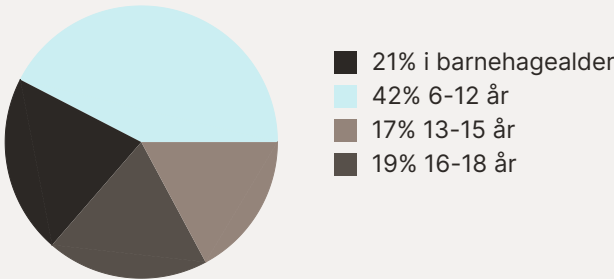
Varer/Tjenester

-  Trekanten Kjøpesenter

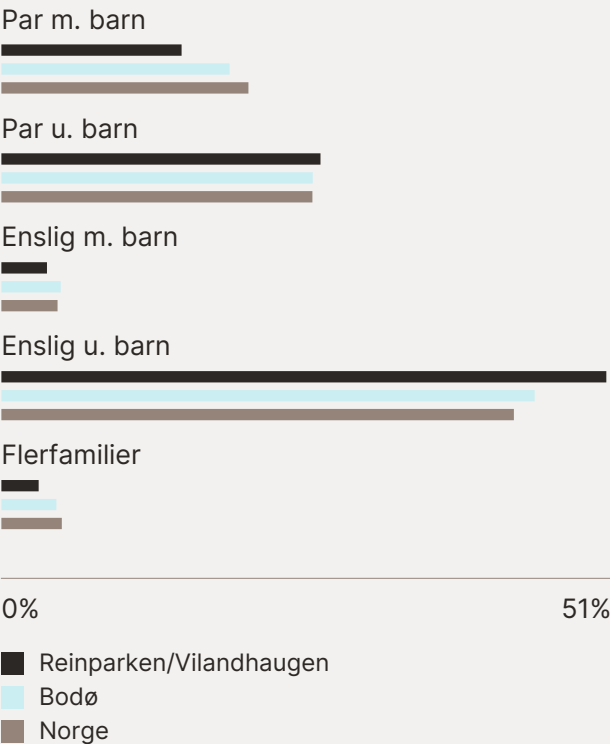
17 min 
-  Sykehusapoteket i Bodø

14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

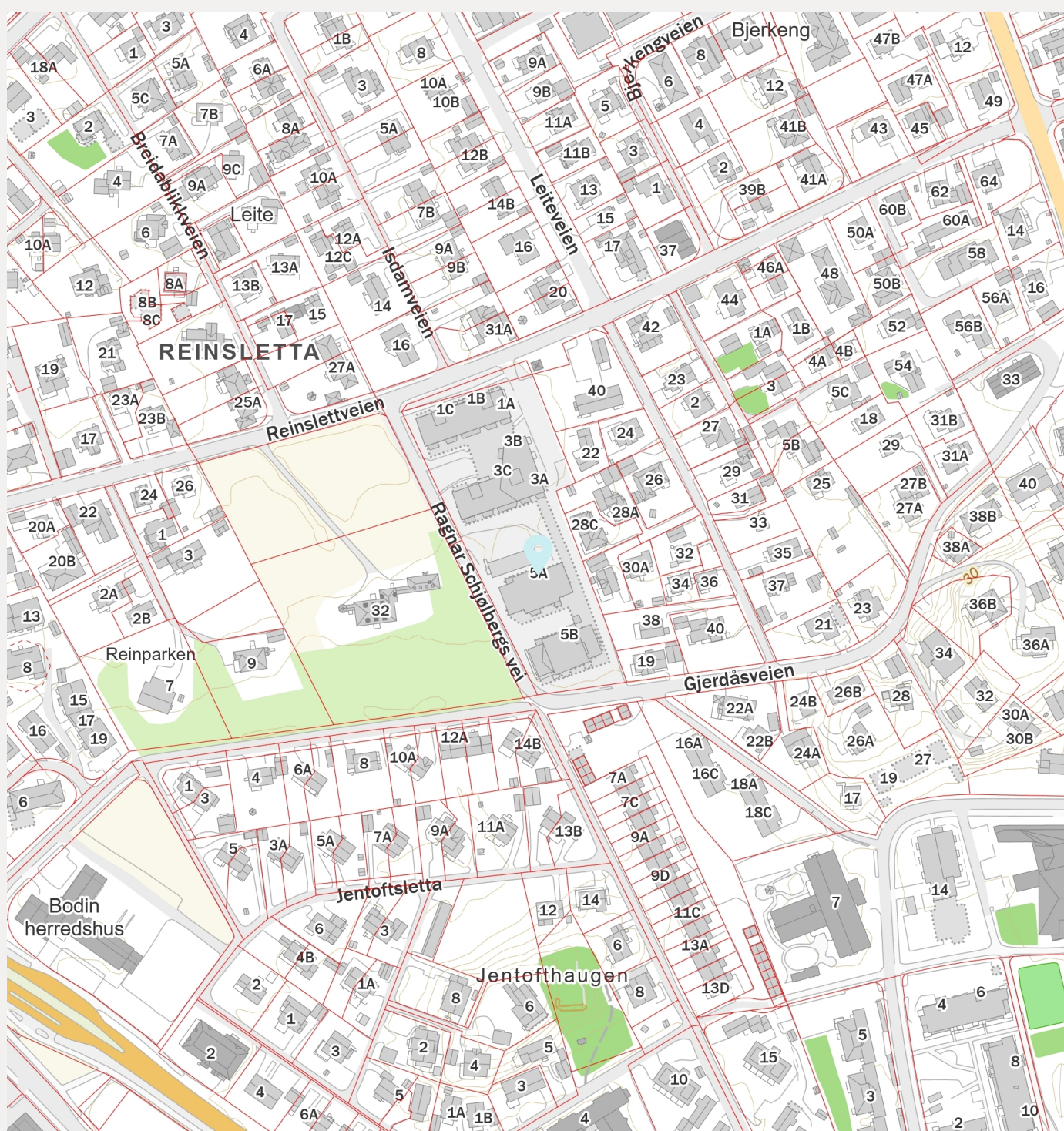
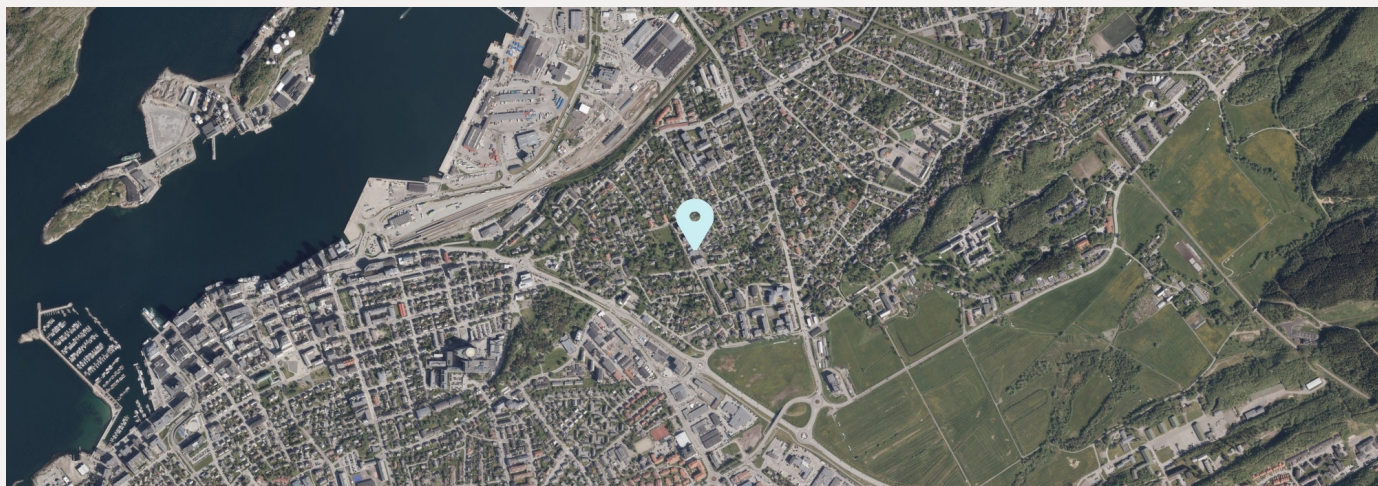


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Ragnar Schjølbergs vei 5A

Nabolaget Reinparken/Vilandhaugen - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sølvsuper Linje 3	5 min 0.4 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	15 min 1.3 km
Bodø lufthavn	9 min

Skoler

Saltvern skole (1-10 kl.) 677 elever, 42 klasser	11 min 0.9 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 258 elever, 17 klasser	12 min 1 km
Rønvik skole (1-10 kl.) 434 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 90 elever, 6 klasser	7 min 2.7 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	20 min 1.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	7 min

Ladepunkt for el-bil

Gamle Riksvei 15	12 min
St1 Lading Stormyra	11 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

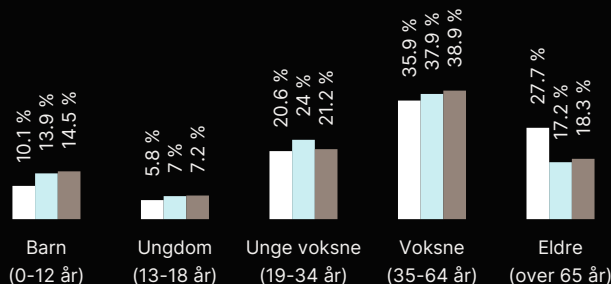


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Reinparken/Vilandhaugen	1 090	604
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jentoftsletta barnehage (1-5 år) 42 barn	4 min 0.4 km
Bjerkenga miljøbarnehage (1-5 år) 40 barn	8 min 0.7 km
Labbetuss barnehage (0-5 år) 29 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Joker Reinslettveien Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Rema 1000 Stormyra Søndagsåpent	8 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025