

Andelsleilighet
Fridtjof Nansens vei 5
8003 Bodø



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
10	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kristoffer Mikalsen

Dato: 16/01/2025

Notveien 3

Bodø 8013

90132368

kristoffer.mik@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:138, Bnr: 4472
Hjemmelshaver:	Emilie Rød Nikolaisen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	5
Byggeår:	2009
Tomt:	6817 m²
Kommune:	1804 Bodø

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	10.01.2025
Fuktmåler benyttet:	FLIR MR176
Vann:	Tilknyttet offentlig vannverk
Avløp:	Tilknyttet offentlig avløp
Adkomst:	Kommunal vei

OM TOMTEN:

Felleseid tomt på cirka 6 816 m² tomtestørrelse ifølge opplysninger fra infoland- Bodø kommune.
Tomten som er flat er opparbeidet. Asfaltert adkomstarealer og carportanlegg utvendig.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, bærekonstruksjoner av stål/betong. Vegger kledd med cembrit eller lignende fasadeplater.
Flatt tak teknet med sarnafil eller lignende

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.
For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming: Varmekabler på bad. For øvrig elektrisk oppvarming.

DOKUMENTKONTROLL:**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****VEGGER:**

Malte slette flater, fliser på bad.

GULV:

3-stavs eikeparkett, laminat, fliser på bad.

HIMLING:

Malt betongdekke og nedsenket malt slett himling.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Kontrollere og eventuelle avdekke tekniske feil og mangler som kan ha innvirkning på eventuelle kjøperes beslutning om kjøp/budgiving.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2021: Lagt nytt gulv i stue.

2024: Montert led spotter under overskap kjøkken.

FELLESKOSTNADER:

Se salgsoppgave.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4. Etg	38				36	2
4. Etg hybel	18				18	
4.etg boder		8				8
SUM BYGNING	56	8			54	10
SUM BRA	64					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entre, bod, bad, soverom og stue/kjøkken. Hybeldel: Gang, stue/kjøkken og bad.

BRA-e:

2 boder

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er målt av takstmann på stedet.

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

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

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

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

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen vesentlige hindringer på befaringsdagen.

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Eier.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kristoffer Mikalsen

Byggmester, Takstmann

16/01/2025

Kristoffer Mikalsen

1. Våtrom

1.1 Bad hoveddel

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Fliser på vegger og malt slett himling.
Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Ikke påvist skader utover normal bruksslitasje

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Ikke påvist skader eller mangler utover normal bruksslitasje.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Bad fra 2009

Membranen ligger skjult i konstruksjon en og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.

Over halvparten av forventet brukstid er overgått, gjenværende brukstid vil dermed være usikkert. Tiltak over til kan bli aktuelt.

Hulltaking gjort mot soverom, det ble ikke påvist forhøyde fuktverdier eller tegn til skadelig fukt.

Merknader: Membran har en forventet levetid på ca 20 år.

1.2 Bad hybel

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Fliser på vegger og malt slett himling.
Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Ikke påvist skader utover normal bruksslitasje

Merknader:**TG 1** 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Ikke påvist skader eller mangler utover normal bruksslitasje.

Merknader:**TG 2** 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Bad fra 2009.

Membranen ligger skjult i konstruksjon en og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.

Over halvparten av forventet brukstid er overgått, gjenværende brukstid er dermed usikkert og tiltak over tid kan bli aktuelt.

Hulltaking ikke utført da aktuelle soner på badet ikke har tilgjengelig bakside, det er montert kjøkken samt tilstøtende nabo. Overflatesøk ble utført og det ble ikke påvist forhøyde fuktverdier eller tegn til skadelig fukt.

Merknader: Membran har en forventet levetid på ca 20 år.

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken hoveddel

Vanninstallasjonen er fra 2009

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med fronter i malt slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Malte flater under overskap. Benkeplate med nedfelt servant, waterguard etablert under vask. Plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk fra komfyrplass.

Synlige vann og avløpsrør av plast/pvc.

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

Merknader:

TG 1 2.2 Kjøkken hybel

Vanninstallasjonen er fra 2009

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med fronter i finert slett utførelse, enkelt utbygget med benker og overskap som normalt hybelkjøkken. Fliser montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant, waterguard etablert under vask. Integrert komfyr og kjøleskap. Avtrekk fra komfyrplass.

Synlige vann og avløpsrør av plast/pvc.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass med trekarm.

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

For å avdekke punkterte vinduer kan det være behov for spesielle lysforhold eller temperaturer for at dette skal være synlig. Det kan dermed være at vinduer har mindre punkteringer uten at dette ble påvist på befaringsdagen.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Felles takterrasse for blokken, ikke kontrollert.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2009

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran i vannfordeler skap.

Vannrør av plast type rør i rør og synlige avløpsrør av plast.

Det er ledningsnett i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.

Vegghengt-wc mangler dreinsåpning for synliggjøring av lekkasjevann fra sisterner, det kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner ved en lekkasje.

Det var ikke krav om dette ved oppføring av toalettet, forholdet bør likevel holdes under oppsyn da risiko for skjulte skader øker uten synliggjøring av lekkasjevann.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for blokken, ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2009

Anlegget ble sist fornyet i

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Viktig å skifte filter og rengjøre aggregat etter anbefalinger fra produsent for å vedlikeholde funksjonen til anlegget.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2009

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i bod og gang på hybeldel.

Hovedsaklig skjult el-anlegg.

Samsvarserklæring ligger på cd i sikringsskap.

Lagt opp ledstripe under vask samt 1 stikk på vegg. Samsvarserklæring ligger i boligmappe.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Bad hoveddel Membran, tettesjiktet og sluk**

TG2 gis da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert og tiltak over tid må regnes med.

1.2.3 Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 gis da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert og tiltak over tid må regnes med.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegler Nord AS	Oppdragsnr.	85250024
Adresse	Fridtjof Nansens vei 5		
Postnr.	8003	Sted	BODØ
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
Selger 1 Fornavn	Emilie	Etternavn	Nikolaisen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Har hatt el-kontroll av lokalt el-tilsyn.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Hybel med egen inngang, bad og bod

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

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

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

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

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

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

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

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

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

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

Arkitektstudio As
Att. Tore Stien
Postboks 234
8001 BODØ

Dato: 30.05.2011
Saksbehandler: Alf Harry Vårem
Telefon direkte: 75 55 52 93
Deres ref.:
Løpenr.: 32330/2011
Saksnr./vår ref.: 2010/1059
Arkivkode: 138/4472

Ferdigattest.

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Byggeplass:	Fridtjof Nansens vei 3 og 5, 8003 BODØ	Eiendom:	138/4472
Tiltakshaver:	Gunvald Johansen Bygg AS	Bygningsnr:	19558649, 300047325 og 300047328
Ansvarlig søker:	Arkitektstudio As		
Tiltakstype:	Boligblokk 3 og 4 etasjer og to carportanlegg	Tiltaksart:	Endring av bygg - påbygg og nybygg

Ferdigattest gis etter anmodning datert 14.12.2009, komplett mottatt 18.05.2011, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX.

De(n) kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Tor Åseng
bygningssjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
Gunvald Johansen Bygg AS Postboks 209 8001 Bodø

Byggesakskontoret

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:
Herredshuset, Gjerdsåveien 2, 8010 Bodø

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 52 00
Telefax: 75 55 53 48

Elektroniske adresser:
alf.vaarem@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080



Aspmyra Vest Borettslag

HUSORDENSREGLER FOR ASPMYRA VEST BORETTSLAG

Formålet med disse reglene er å regulere forholdet mellom andelseierne i borettslaget – for felles trivsel og felles trygghet. **Ved fremleie forplikter andelseier at leietaker gjøres kjent med disse husordensreglene.**

En viktig regel er at vi alle viser hensyn så vi ikke sjenerer naboene – vis toleranse og forståelse overfor andre som ikke lever akkurat som deg selv.

Samarbeid med dine naboer for å få til et trivelig miljø i din etasje.

• 1 ALMINNELIGE REGLER

Alle fellesareal i Aspmyra Vest borettslag skal disponeres slik at alle har hygge og nytte av arealene. Det være seg uteareal, trapperom, korridorer, bodrom og carport.

Det påhviler den enkelte til å medvirke å holde fellesarealene ryddige og rene. Det er ikke anledning til å hensette private eiendeler i eller i umiddelbar nærhet av fellesarealene.

Sykler, sparker, barnevogn, ski, sko og lignende må ikke parkeres i trapperom, korridorer eller bodrom. Dette må heller ikke settes i inngangspartiet. Private dørmatter forhindrer rengjøring og omfattes derfor også av denne bestemmelsen.

Alt av private eiendeler som henses og blir stående i fellesarealer uten at det på forhånd er klarert med styret, vil bli fjernet for eiers bekostning.

● 2 PARKERING

Beboerne har fast parkeringsplass i carportanlegget. Sykler må parkeres i sykkelstativ der hvor det er satt opp. Det må aldri parkeres sykler, biler eller el-sparkesykkel, foran, ved eller i inngangspartiet da dette hindrer adkomst for gående og ambulerende kjøretøy og av/påstigning for funksjonshemmede til fysioterapi

Henses kjøretøy til sjenanse for noen, vil borttauing skje for eiers regning.

Fremleie av andelshavers parkeringsplass kan kun gjøres dersom andelshaver ikke har egen bil/motorsykkel som trenger parkeringsplass på eiendommen.

● 3 RO

Det skal være alminnelig ro i tiden 22.00 – 07.00 og all støy bør generelt unngås. TV, radio, musikkinstrumenter og stereoanlegg kan brukes, men må brukes hensynsfullt inne hos deg selv – lev som du vil, men pass på at du ikke sjenerer naboene dine.

Beboerne henstilles om å be sine gjester som forlater leiligheten opptre hensynsfullt.

Dersom man planlegger fest, arbeid ifm oppussing etc. som kan medføre noe ekstra støy, skal nabovarsling utstedes minst 48 timer i forkant. Ved oppussing eller reparasjoner i boligen som medfører støy kan dette foregå i tidsrommet:

Hverdager kl 0800 - 2000

Helg og søndager kl 1000 – 1800

Bemerk at selv om nabovarsling er gitt, skal man ta hensyn til den eller de naboer som uttrykkelig og med saklig grunn ikke kan akseptere denne ulempen.

Ved overtredelser av husordensreglene og klager til styret, vil varsel og utkastelse kunne finne sted iht. borettslagsloven § 5-9, jf. tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

● 4 LÅSING

Inngangsdøren skal være låst etter gjeldende regler vedtatt av sameiet. De andre dørene skal alltid være låst. (nødutganger i 3. og 4. etg)

Man skal ikke slippe fremmede eller uvedkommende inn dersom døren er låst.

● 5 SØPPELSORTERING

Det finnes containere for rest-, glass-, mat- og papiravfall. Beboerne er pålagt sortering av avfallet og å holde avfallsområdet rent og ryddig. Dette er viktig pga. at avfallsplassen ligger så nært og synlig fra gata, og for å holde katter, mus og rotter borte fra søppelplassen. Det er **ikke** tillatt å hensette avfall ved siden av containere. Mistet kort til avfallskontainere må betales av andelseier

● 6 HUSDYR

Leilighetskomplekset er ikke egnet for dyrehold. For mennesker med allergier, vil dyrehold skape problemer. Vi vil derfor begrense dyrehold til et minimum og det er derfor ikke anledning for beboer å skaffe husdyr etter innflytting i Aspmyra Vest borettslag.

De beboerne som har husdyr ved innflytting, får selvsagt beholde disse. Er husdyr til sjenanse/plage/ulempe for øvrige beboere er det styrets rett og plikt å finne løsning på dette. Ulempene kan eksempelvis være sjenerende lukt, støy, pels (som fremkaller allergier) eller zoofobi (angst) etc.

Husdyr kan ikke slippes fri v/blokka/carportanlegget eller forlates i bånd/bur i noen av fellesarealene. Ekskrementer og urinering må ikke forekomme i

eller i umiddelbar nærhet til huset; verken innendørs på vegger og gulv, eller utendørs på hushjørner eller bakken eller ved inngangspartiet.

● 7 ALTAN – TAKTERASSE

Felles for takterasse og altaner

- a) Det må vises hensyn ved bruk av takterasse og altan.
- b) Unngå støy og høy musikk.
- c) Det er kun tillatt med elektrisk grill på grunn av brannfare. Kull- eller gassgrill er ikke tillatt.

Altan

- a) Ikke oppbevar ting på altanen som kan blåses bort, lukte eller være til sjenanse på annen måte.
- b) Risting av matter/tepper fra altanen må unngås av hensyn til de som bor i etasjen under.
- c) Andelseier har selv ansvar for vedlikehold av gulv på egen altan. Denne må jevnlig oljes.

Takterasse

- a) Ferdsel utenfor inngjerdet område på taket kan ødelegge belegget og skape lekkasje, men ikke minst er det forbundet med fare å oppholde utenfor inngjerdet område. Erstatningskrav, politianmeldelse eller andre reaksjoner vil kunne bli utstedt av styret i borettslaget ovenfor de som befinner seg utenfor rekkverket.
- b) På takterrassen har alle ansvar for å holde rent og ryddig, og alle skal rydde etter seg.
- c) Takterrassen er til enhver tid tilgjengelig for alle beboere sammen med egne gjester og man kan derfor ikke arrangere fester eller selskaper der uten at nabovarsel er meldt inn på forhånd.
- d) Det er ikke tillatt å invitere gjester på takterrassen under Bodø Glimt's hjemmekamper. Det er kun tillatt å invitere nærmeste familie (barn, barnebarn etc)

● 8 GENERELT

- a) Alle fellesarealer skal være røykfrie.

- b) Rømningsveiene (vindetrapp) skal ikke brukes til vanlig trafikk, men kun brukes i nødstilfelle. Det er ikke tillatt å stå i trappa under Bodø Glimt's hjemmekamper
- c) Alle rom må holdes såpass varm at vannet ikke fryser.
- d) Ventilasjonsanlegget i leilighetene må alltid stå på.
- e) Kast ikke uvedkomne ting i toalettet, bruk kun toalettpapir.
- f) Enhver beboer har plikt til å følge de forordninger og regler som til enhver tid fremgår av oppslag i fellesareal.
- g) Meldinger fra borettslaget eller forretningsfører ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensregler.
- h) Det er ikke tillatt å henge flagg/vimpler ut av vinduene som kan virke støtende på andre mennesker
- i) Henvendelser eller klager ang. husordensregler eller andre forhold i huset skal skje skriftlig til styret. Styret har egen postkasse i inngangspartiet.

● 9 CARPORTANLEGG

- a) Alle har ansvar og plikt for å holde det rent og i orden på sin parkeringsplass i carportanlegget.
- b) Borettslagets har lagt opp infrastruktur for lading av El-biler, og dersom andelseiere ønsker ladestasjon/boks, på sin parkeringsplass, ta kontakt med styret for videre veil.
- c) Dette *skal* utføres av godkjent firma, og skal og meldes fra til styret i brl når det er gjort

➤ **Husordensregler vedtatt dato 09.09.2024**

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Aspmyra Vest Borettslag

**Tirsdag 23.04.2024, kl. 18:00 Sted: Fylkeskommunens
kantine, Prinsens gate 100**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Kolbjørn Andreassen velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Marianne Schou Bakos velges til referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste er godkjennes.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Forslag til vedtak: Sekretær teller opp og registrerer fremmøtte eiere og fullmakter.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Forslag til vedtak: Styrets samlede honorar økes fra kr 57000 til kr 72000.

Styrets innstilling: Styrets honorar ligger i dag noe lavt sammenliknet med snittet for tilsvarende borettslagsstørrelser (ca kr 2000 pr andel, mot kr 1580 som vi har i dag).

Det foreslås å øke styrets honorar for å kompensere for generell prisstigning og stor arbeidsbelastning med tunge saker, samt

harmonisere honoraret med andre styrers honorar.

Styrets forslag til vedtak om økning fra 57.000 til kr 72.000.

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)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Kolbjørn Andreassen
Styremedlem, Gunnar Asle Thommesen Skjelvik
Styremedlem, Marianne Schou Bakos
Varamedlem, Ivar-Arild Jenssen

5.1 Valg av styreleder

Styreleder, Kolbjørn Andreassen, 2022, 2 år - på valg

Forslag fra valgkomiteen:

Kolbjørn Andreassen velges for 1 år.

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem, Gunnar Asle Thommesen Skjelvik, 2022, 2 år - på valg
Styremedlem, Marianne Schou Bakos, 2023, 2 år - går ut av styret

Forslag fra valgkomiteen:

Gunnar Skjelvik og Ivar-Arild Jensen velges for 2 år.

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem, Ivar-Arild Jenssen, 2023, 1 år - på valg

Forslag fra valgkomiteen:

Merete Johansen velges for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Endring i vedtektenes pkt. 3-2 (3)

Om korttidsutleie står det i vedtektene i dag:

(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. Korttidsutleie (Airbnb e.l.) skal rapporteres til styret årlig (innen januar påfølgende år eller ved salg av andelen).

Vi ønsker å legge til presisering om hvordan man tolker "hele boligen" og "deler av boligen" og hvordan dette skal rapporteres.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar følgende endring (i kursiv) i punkt 3-2 Bruksoverlating:

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning (*delvis bruksoverlating*) . I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (*bruksoverlating av hele boligen*).

*Korttidsutleie av rom/sofa mens man bor der på samme tid som utleien pågår, dvs delvis bruksoverlating, kan gjøres uten godkjenning. Delvis bruksoverlating hvor leietaker **ikke** har tilgang på f.eks. et låst rom, gjelder som bruksoverlating av hele boligen og skal derfor rapporteres inn i de 30 dagene.*

Korttidsutleie (Airbnb e.l.) skal rapporteres til styret årlig (innen januar påfølgende år eller ved salg av andelen). *Det skal for ordens skyld i rapporten skilles mellom bruksoverlating av hele boligen og delvis bruksoverlating.*

Styrets innstilling: Styret anmoder om endring av vedtektene iht forslag til vedtak.

FULLMAKTSSKJEMA

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

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamling kan andelseier i henhold til Brl. § 7-3 møte ved fullmektig.

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn: _____

Leilighet nr: _____

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

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2023

Aspmyra Vest Borettslag

Organisasjonsnummer: 993197114

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 30

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Kolbjørn Andreassen
Styremedlem, Gunnar Asle Thommesen Skjelvik
Styremedlem, Marianne Schou Bakos
Varamedlem, Ivar-Arild Jenssen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden: 5

Dugnader, felles tiltak: 1

Vedlikeholdsarbeid:

- Alle de mørke fasadeplatene er skiftet ut, veggene bak er isolert på nytt.
- Avløpsrørene i alle stikk er (pr mars 2024) spytt rene. *OBS: Ikke vær redd for å bruke varmtvann for å skylde ned i vasken, slik at fett etc ikke bygger seg opp. Vi ber om at Plumbo-pulver ikke brukes dersom det går tett, da dette faktisk kan bygge seg opp og tette til mer.*
- Fellesarealet i 3. etg, ved vinduet mot stadion, er gitt et "ansiktsløft" med nye møbler og nymalt vegg. Dette ble gjort på egen-dugnad av dedikerte andelseiere.
- Service på ventilasjonsanlegg hos hver andel.

Økonomiske forhold:

Økonomien er på vei opp igjen etter økte kostnader med lånerenta, samt økt lån ifm vedlikehold bak fasadeplatene.

Vi har nøye kartlagt og beregnet vannforbruk og avklart korrekt fordelingsnøkkel med Bodø kommune og Aspmyra Næringsdrift. Sistnevnte har viderefakturert oss feil beløp en rekke ganger, hvilket nå er tilbakebetalt. Fakturering til oss gjøres nå direkte fra kommunen etter tall fra egen måler. Det er ikke lov å sette vannmålere i hver andelsleilighet i borettslag. Bare i sameier.

Vi har undersøkt alle forhold rundt renter og lånetyper og justert avtalen for fellesgjeld slik at vi får lavest mulig rente og nedbetalingskostnader. Vi valgte å ikke gå for avdragsfrihet for en periode, da perioden vi vil ha høy rente er høyst usikker i lengde og dette vil få veldig høye kostnader for lånet totalt sett.

Borettslaget har inngått IN-ordning med flytende rente.

Eierskifter i perioden:

A.nr. Ny eier Selger Overtakelse

28 Marius Fridtjofsen / Marte Didriksen Tom Johansen 01.08.2023

3 Juliane Brattli Tom M. Rasmussen 01.09.2023

21 Vilde S. / Robin L. H. Nielsen Tove Joh. Fagertun 02.11.2023

18 Anne Opsahl Marianne Schou Bakos 08.01.2024

7 Inger-Lise Svendsen Linda Javenes 15.07.2023

10 Aleksander H. Holand Kjersti Østen 22.09.2023

Annen informasjon og saker vi har jobbet med i 2023:

Service brann og nødløs: Vi har inngått avtale med Caverion. 3-års bindingstid. Det ble utført kontroll av håndslukkere i hver boligenhet, samt slangene i hver etasje.

Service på ventilasjon: GK har gått sin årlige runde. Det har vært behov for reparasjon på 10 enheter, som til sammen kostet oss ca kr 40.000. Vi minner om at beboere må sette på ventilasjon før man dusjer (og minst en halvtime etter) og når man lager mat. Dette for å unngå at brannalarmen går og at muggsopp dannes i ventilasjonen.

Eiendomsgrenser, fellesareal mv: Vi har en lengre periode nå jobbet med reseksjonering av borettslagets og næringsdrifts eiendommer. Vi har nå endelig kommet til enighet og signering gjenstår.

IN-avtale på fellesgjeld: Generalforsamlingen 12.09.23 ga styret fullmakt til å endre rentebetingelsene fra 3 mnd. Nibor + margin til flytende rente, på lån 8210.49.68348. Vi inngikk IN-avtale og 4-5 beboere har til nå benyttet seg av denne. *IN-avtale benyttes for å nedbetale egen del av fellesgjelden om man har egenkapital - eller for å ta opp eget lån om man ønsker å håndtere nedbetaling på selv. Men dette må hver enkel regne på selv.*

Kortidsutleie: Orienteringsbrev ble sendt ut 15.02.21 men vi har jobbet med dette i 2023 og finner grunn til å minne om reglene. Etter lovendring om kortidsutleie, har styret krav på årlig rapport/dokumentasjon på antall utlånsdager pr andel. Etter vedtektene kan man leie ut inntil 30 dager pr år, da borettslaget ikke skal framstå som en hotellvirksomhet. I tillegg er det en reell sikkerhetsrisiko med tanke på at utleie kan gi tilgang til de som for eksempel ønsker å se fotballkamper og vi ikke har vakter som kan se til at dette går for seg på en trygg og ansvarlig måte. Brudd på vedtektene kan i verste fall føre til varsel om utkastelse pga sjenerende aktivitet, støy eller liknende som gjelder for borettslaget.

Utleie på timebasis ikke er ok og bryter med borettslagsloven. Vedtektsendring foreslås i generalforsamling 2024.

Låsesystemet: Avtalen med Nordland El.service (Trollholmen) er sagt opp fra august 2024.

Elbil-ladere: Nye ladere må følge samme system som eksisterende anlegg og skal bestilles via Charge-UP. *Se oppdatering i husordensreglene.*

Hundehold: Styret har mottatt flere klager på mengden hundehår som ligger i korridorene. *Vi henstiller hundeeiere til å vise hensyn og feie opp daglig. Dette gjelder også hundeeiere til «allergifrie» hunder.*

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 610 232	1 519 128	1 610 285	1 579 902
Innkrevde renter/avdrag		3 459 644	2 642 485	3 356 622	3 636 233
Andel avdrag IN-lån	15	13 333	0	0	26 667
Strøm elbil		8 204	1 678	5 000	6 000
TV/Internett		28 440	28 440	28 440	28 440
Kabel-tv hybel		7 584	7 584	7 584	0
Andre driftsinntekter	1	97 477	36 963	36 200	36 200
SUM INNEKTER		5 224 914	4 236 278	5 044 131	5 313 442
KOSTNADER:					
Personalkostnader	2	4 503	4 503	4 503	4 503
Styrehonorar	3	57 000	57 000	57 000	57 000
Revisjonshonorar	4	8 038	7 625	7 600	8 400
Forretningsførerhonorar		102 188	99 211	102 200	105 700
Løpende kontrakter	5	326 025	262 560	271 700	263 000
Andre honorar og innleide tjenester	6	32 278	18 035	25 000	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	429 353	612 958	390 000	240 000
Forsikring	8	120 121	93 712	103 000	150 162
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	610 071	590 414	623 600	673 800
Energi		119 172	88 972	100 000	100 000
Andre driftsutgifter	10	9 436	11 060	13 500	12 000
Avskrivning driftsmidler	11	34 534	33 654	29 784	26 486
Tap på fordringer		0	672	0	0
SUM KOSTNADER		1 852 718	1 880 375	1 727 887	1 641 051
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		3 372 196	2 355 903	3 316 244	3 672 391
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		28 824	6 348	1 000	30 000
Rentekostnader		2 049 195	1 180 306	1 926 311	2 242 577
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-2 020 370	-1 173 958	-1 925 311	-2 212 577
ÅRSRESULTAT		1 351 826	1 181 945	1 390 933	1 459 814

	Note	31.12.23	31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12	75 958 547	75 958 547
Andre driftsmidler	11	81 210	115 744
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		76 039 756	76 074 290
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		0	524
Forskuddsbetalt Forsikring		180 174	100 089
Kundefordringer		62 828	62 368
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	691 933	657 935
Sum omløpsmidler		934 935	820 916
SUM EIENDELER		76 974 691	76 895 206

	Note	31.12.23	31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt Andelskapital		150 000	150 000
Annen egenkapital		6 815 092	5 463 266
Sum egenkapital	14	6 965 092	5 613 266
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	15	33 259 177	40 493 239
IN-lån	15	5 726 169	0
Borettsinnskudd	16	30 759 750	30 759 750
Sum langsiktig gjeld		69 745 096	71 252 989
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt andre fakturaer		0	81
Leverandørgjeld		220 965	18 897
Refusjon/utlegg		0	200
Påløpne renter		14 734	9 774
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		14 095	0
Avsatt Strøm		14 708	0
Sum kortsiktig gjeld		264 503	28 952
Sum gjeld		70 009 599	71 281 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 974 691	76 895 206
Pantestillelser	17	69 745 096	71 252 989

Sted: _____, dato: _____

Kolbjørn Andreassen
Styreleder_____
Marianne Schou Bakos
Styremedlem_____
Gunnar Asle Thommesen Skjelvik
Styremedlem

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	791 964	233 482
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 351 826	1 181 945
Tilbakeføring avskrivninger	34 534	33 654
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-168 745
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-7 234 062	-488 371
Andel avdrag IN-lån	5 726 169	0
B. Årets endringer disponible midler	-121 532	558 483
C. Disponible midler UB	670 432	791 964
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	934 935	820 916
- Kortsiktig gjeld	-264 503	-28 952
Disponible midler	670 432	791 964

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidig innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantdokument som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløp av felleslånet.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3900 Andre driftsinntekter	97 477	36 963
Sum	-97 477	-36 963

Andre driftsinntekter består av kr 70.375,- tilbakebetalt for mye betalt vann og avløp for årene 2019 - 2021, samt kr 27.102,- i ekstra innkreving for innglassede balkonger.

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5400 Arbeidsgiveravgift	4 503	4 503
Sum	4 503	4 503

Borettslaget har ingen ansatte. Kostnadsført arbeidsgiveravgift gjelder utbetalt styrehonorar.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	57 000	57 000
Sum	57 000	57 000

Styrehonorar er utbetalt for honorarperiode 02.04.2022-01.04.2023.

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6701 Honorar revisjon	8 038	7 625
Sum	8 038	7 625

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	0	23 942	0	0
6360 Renhold	78 764	65 156	80 500	80 000
6711 Forretningsførsel tilleggstenester	71 040	42 517	44 100	20 300
6780 Heis	26 935	16 069	20 000	20 000
6780 Ventilasjon	89 491	64 678	74 400	90 000
6780 Vakthold/brannsikring	20 062	10 468	13 000	13 000
6780 Kabel-tv/internett	39 732	36 419	39 700	39 700
Sum	326 025	262 560	271 700	263 000

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	31 553	5 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning	725	0
6790 Annen fremmed tjeneste	0	13 035
Sum	32 278	18 035

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	386	6 508
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	382 290	573 975
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	26 677	23 675
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	20 000	8 800
Sum	429 353	612 958

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	100 089	93 712
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	20 032	0
Sum	120 121	93 712

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

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

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6320 Kommunale avgifter	255 750	371 459	268 000	289 600
6320 Renovasjon	154 096	140 219	155 600	184 200
7760 Eiendomsskatt	200 225	200 225	200 000	200 000
Sum	610 071	590 414	623 600	673 800

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6800 Kontorrekvisita	749	1 169
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	516
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	704	0
6890 Annen kontorkostnad	1 421	1 779
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 992	1 818
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	227	315
7000 Drivstoff	1 294	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	99	561
7770 Bank og kortgebyrer	536	11
7772 Andre gebyrer	414	4 892
8126 Gebyr	0	0
Sum	9 436	11 060

Note 11 - Andre driftsmidler

	Overvåkningskamer	Overvåkningskamer	Elbil ladeanlegg	Grillbord
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 875	53 649	108 687	23 745
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 875	53 649	108 687	23 745
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 875	53 649	45 286	5 936
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	63 401	17 809
Årets avskrivninger :	0	8 048	21 737	4 749
Anskaffelsesår :	2014	2018	2021	2022
Antatt levetid i år :	5	5	5	5

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 2009	74 695 000
Salg av tomt i 2018	-74 371
Innglassing av balkong 2019	348 046
Innglassing av balkonger i 2020	733 747
Dører i spiraltrapp 2020	111 125
Infrastruktur elbillading	145 000
Bokført verdi pr. 01.01.	75 958 547
Årets tilgang	
Bokført verdi pr. 31.12	75 958 547

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

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 BANKINNSKUDD	691 933	657 319
1966 FINANSKONTO	0	615
Sum	691 933	657 935

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	150 000	150 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	5 463 266	4 281 321
Årets resultat	1 351 826	1 181 945
Egenkapital pr. 31.12	6 965 092	5 613 266

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
Formål:	Ytre vedlikehold/likviditet	Bygning
Lånenummer:	16366284455	16367778761
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2022	2009
Rentesats:	5.39 %	5.39 %
Betingelser:	Flytende rente 3 M Nibor + margin 1,1 %	
Beregnet innfridd:	30.12.2042	30.09.2049
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	43 935 250
Lånesaldo 01.01:	988 449	39 504 790
Avdrag i perioden:	31 075	7 202 986
Lånesaldo 31.12:	957 373	32 301 804
Saldo 5 år frem i tid:	793 563	26 029 609
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	5 739 502
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	13 333
Andelssaldo 31.12:	0	5 726 169
Sum pantegjeld for lån:	957 373	38 027 973

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 621 284	1 621 284
	1	1 501 976	1 501 976
	1	1 487 831	1 487 831
	1	1 480 145	1 480 145
	1	1 478 555	1 478 555
	1	1 473 362	1 473 362
	2	1 461 374	2 922 748
	1	1 406 248	1 406 248
	2	1 346 163	2 692 326
	1	1 289 549	1 289 549
	3	1 287 024	3 861 072
	3	1 230 922	3 692 766
	2	1 114 196	2 228 392
	2	1 067 104	2 134 208
	1	960 663	960 663
	1	886 000	886 000
	1	885 007	885 007
	1	737 871	737 871
	1	416 748	416 748
	1	43 531	43 531
	1	32 776	32 776
	1	26 119	26 119

Pantegjeld

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 26 818 392,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 16 - Borettsinnskudd

	2023
2280 BORETTSINNSKUDD	30 759 750
Sum	30 759 750

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 69 745 096 ,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 75 958 547,-.

Resultat og balanse med noter for Aspmyra Vest Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Aspmyra Vest Borettslag

Styreleder	Kolbjørn Andreassen (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Gunnar Asle Thommesen Skjelvik (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Marianne Schou Bakos (sign.)	02.04.2024



Til generalforsamlingen i Aspmyra Vest Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Kirsti H R Meidelsen

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-03 21:01:51 UTC



Kirsti H R Meidelsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-03 21:01:51 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>

Fridtjof Nansens vei 5

Nabolaget Aspmyra/Hernes - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Aspmyra	1 min
Linje 1, 2, 2 N	0.1 km
Bodø lufthavn	13 min
Bodø stasjon	21 min
Linje F7, R75	1.8 km

Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.)	5 min
354 elever, 21 klasser	0.4 km
St Eysteins skole (1-10 kl.)	9 min
79 elever, 8 klasser	0.8 km
Østbyen skole (1-7 kl.)	17 min
258 elever, 17 klasser	1.5 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	0 min
90 elever, 6 klasser	0 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
280 elever, 27 klasser	0.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	0 min
Bodø videregående skole	7 min
1316 elever, 73 klasser	0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Bodø kommune ladere	5 min
ChargeUp - Fylkeshuset i Bodø	7 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

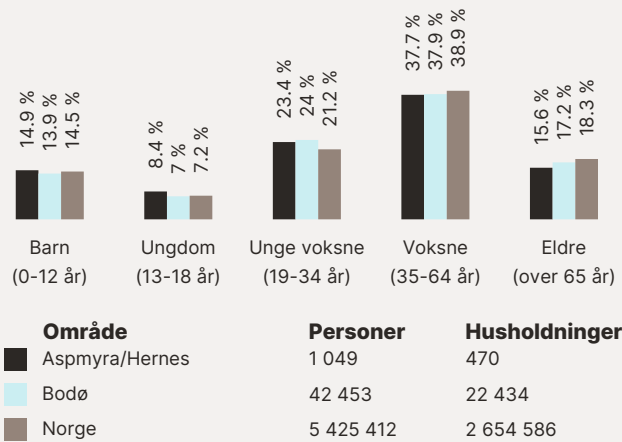


Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Asphaugen barnehage (1-5 år)	8 min
98 barn	0.5 km
Sentrum barnehage Avd Vestbyen (1-5 år)	9 min
27 barn	0.8 km
Sentrum barnehage Avd Parkveien (1-5 år)	11 min
21 barn	0.9 km

Dagligvare

Bunnpris Aspmyra	0 min
Post i butikk, søndagsåpent	0 km
Coop Extra Bankgata	7 min



Primære transportmidler

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



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Trafikk
Lite trafikk 84/100



Gateparkering
Lett 81/100

Sport

- 

Aspmyra stadion
Fotball

2 min 
0.1 km
- 

Gråholten ballplass
Ballspill

4 min 
0.3 km
- 

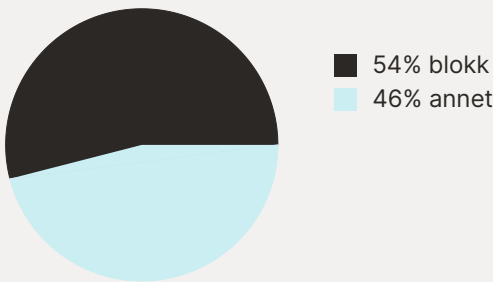
Feel24 Vestbyen

6 min 
- 

Feel24 Balanse

13 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

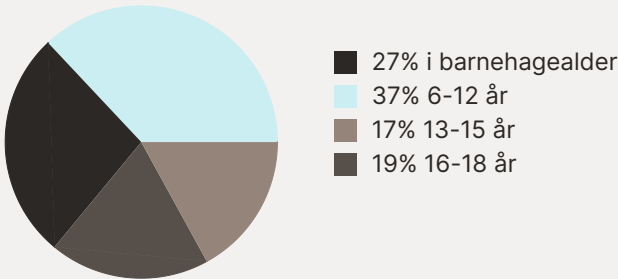
Koch/Glasshuset

14 min 
- 

Boots apotek Sentrumsgården

13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

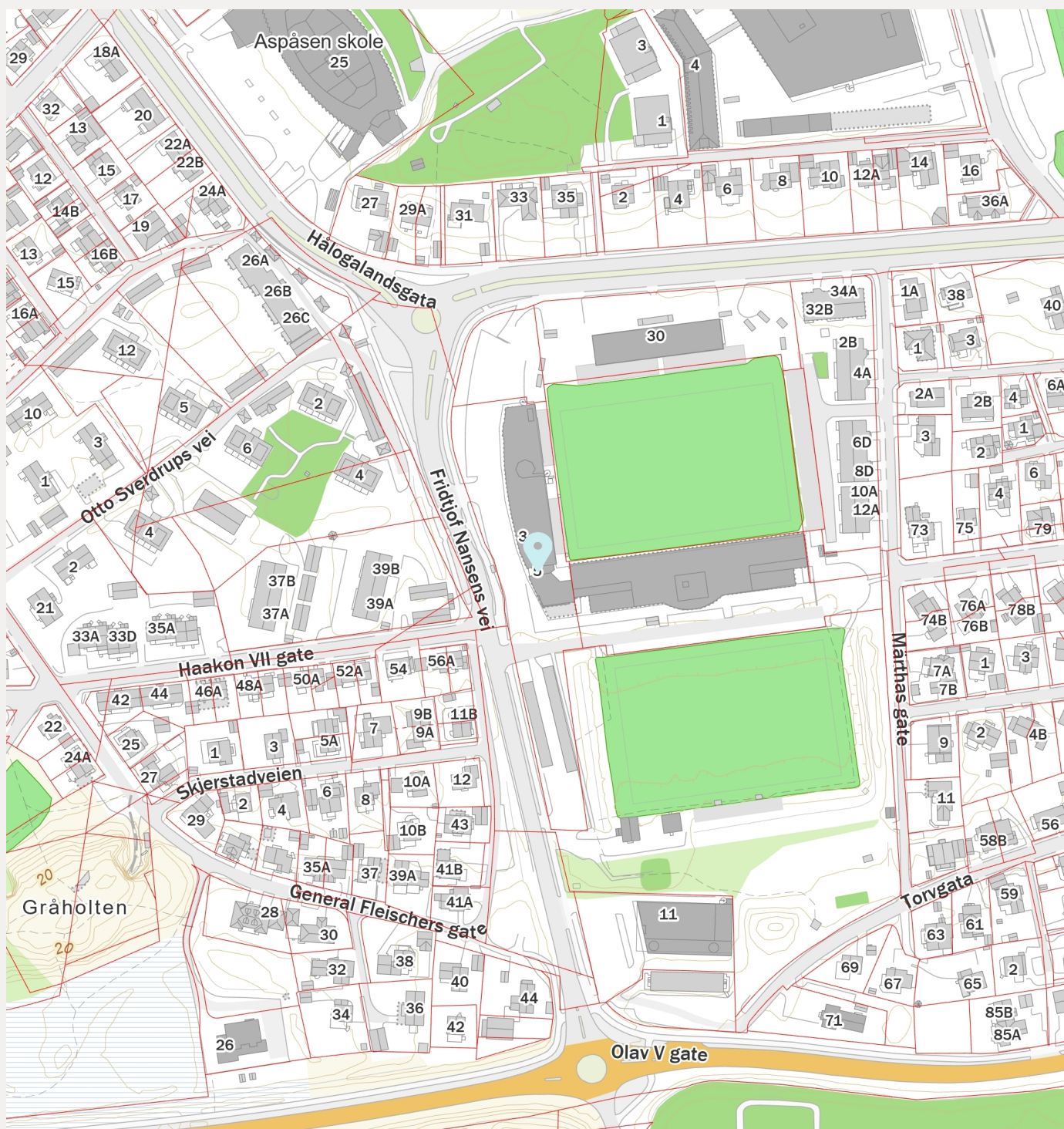
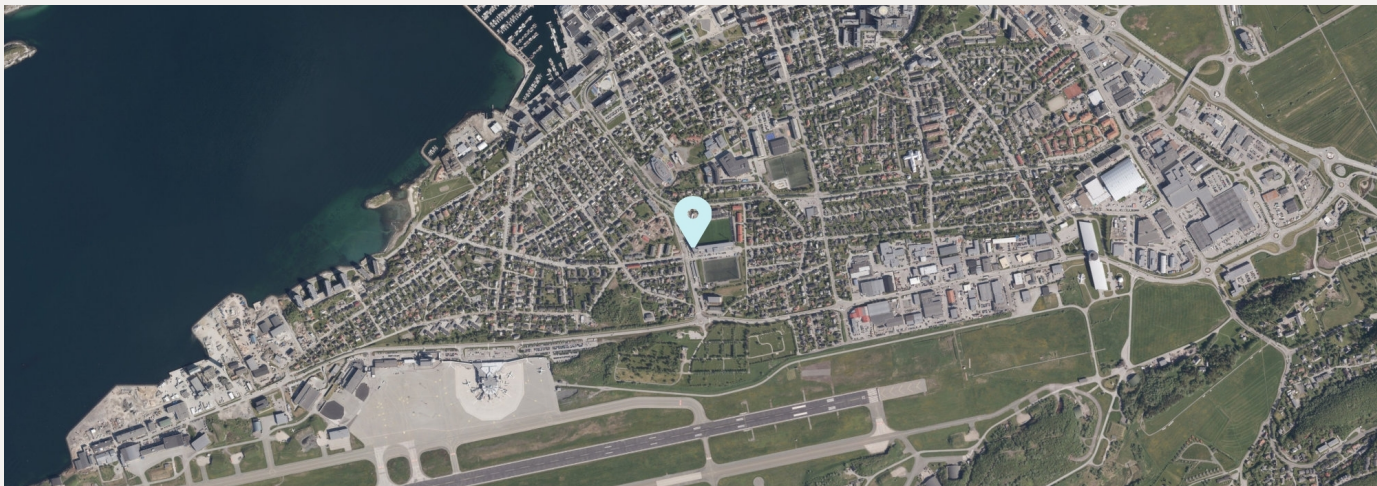


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Fridtjof Nansens vei 5

Nabolaget Aspmyra/Hernes - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Aspmyra Linje 1, 2, 2 N	1 min 0.1 km
Bodø lufthavn	13 min
Bodø stasjon Linje F7, R75	21 min 1.8 km

Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.) 354 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
St Eysteins skole (1-10 kl.) 79 elever, 8 klasser	9 min 0.8 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 258 elever, 17 klasser	17 min 1.5 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 90 elever, 6 klasser	0 min 0 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	0 min
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	7 min 0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Bodø kommune ladere	5 min
ChargeUp - Fylkeshuset i Bodø	7 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

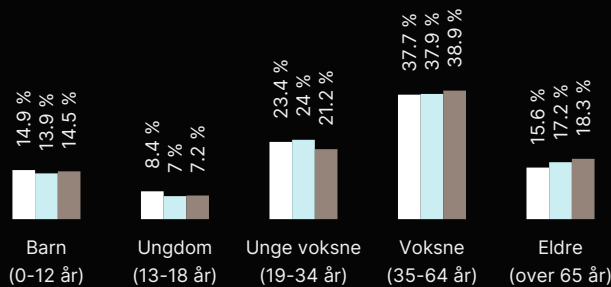


Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aspmyra/Hernes	1 049	470
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Asphaugen barnehage (1-5 år) 98 barn	8 min 0.5 km
Sentrum barnehage Avd Vestbyen (1-5 år) 27 barn	9 min 0.8 km
Sentrum barnehage Avd Parkveien (1-5 år) 21 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Bunnpris Aspmyra Post i butikk, søndagsåpent	0 min 0 km
Coop Extra Bankgata	7 min



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

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 993197114 Andelsnr.: 30

ASPMYRA VEST BORETTSLAG

Registreringsenhet:

Statens kartverk. Oppdatert per: 23.03.2025 kl. 17.18

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/695119-1/200
10.06.2021 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 1 990 000

OMSETNINGSTYPE: Fritt salg

NIKOLAISEN EMILIE RØD

F.NR: 240297 42010 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2021/695130-1/200
10.06.2021 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 1 990 000

PANTHAVER : SPAREBANK 1

BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387

PANTHAVER : SPAREBANK 1

NORD-NORGE

ORG.NR: 952 706 365

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2009/88511-2/201
01.07.2009

REGISTRERING AV
BORETTSLAGSANDEL

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Aspmyra Vest Borettslag tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00 - Fylkeskommunens kantine, Prinsens gate 100.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Kolbjørn
Følgende ble valgt som møteleder: Kolbjørn

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Marianne Bakos (tidligere 402)

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Stein Audun Fagerland, leil. 305

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

Det ønskes å få innkalling i posten. Borettslaget tar kostnaden for at dette sendes ut hvert år istedenfor.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 9
Stemmeberettigede tilstede: 8
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 8

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)).

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig godkjent

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 72000

Avstemming: Alle for

Vedtak kr.: 72000

Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2024

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder, Kolbjørn Andreassen, 2022, 2 år - på valg

Forslag fra valgkomiteen:

Kolbjørn Andreassen velges for 1 år.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig vedtatt

Vedtak: Kolbjørn Andreassen er styreleder for 1 år 2024-2025

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem, Gunnar Asle Thommesen Skjelvik, 2022, 2 år - på valg

Styremedlem, Marianne Schou Bakos, 2023, 2 år - går ut av styret

Forslag fra valgkomiteen:

Gunnar Skjelvik og Ivar-Arild Jenssen velges for 2 år.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Gunnar Skjelvik og Ivar-Arild Jenssen velges for 2 år. 2024-2026

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem, Ivar-Arild Jenssen, 2023, 1 år - på valg

Forslag fra valgkomiteen:

Merete Johansen velges for 1 år.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Merete Johansen velges for 1 år. (2024-2024)

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

Styreleder: _Kolbjørn Andreassen_____ 2024_____

Styremedlem: __Gunnar Skjelvik _____ 2024-2026_____

Styremedlem: Ivar-Arild Jenssen _____ 2024-2026

Varamedlem: _Merete Johansen _____ 2024-2025_____

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Håkon Taraldsen og Aleksander Holand for 2024-2026

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Endring i vedtektenes pkt. 3-2 (3)

Om korttidsutleie står det i vedtektene i dag:

(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. Korttidsutleie (Airbnb e.l.) skal rapporteres til styret årlig (innen januar påfølgende år eller ved salg av andelen).

Vi ønsker å legge til presisering om hvordan man tolker "hele boligen" og "deler av boligen" og hvordan dette skal rapporteres.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall i generalforsamlingen.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar følgende endring (i kursiv) i punkt 3-2 Bruksoverlating:

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning (delvis bruksoverlating). I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (bruksoverlating av hele boligen).

Korttidsutleie av rom/sofa mens man bor der på samme tid som utleien pågår, dvs delvis bruksoverlating, kan gjøres uten godkjenning. Delvis bruksoverlating hvor leietaker ikke har tilgang på f.eks. et låst rom, gjelder som bruksoverlating av hele boligen og skal derfor rapporteres inn i de 30 dagene.

Korttidsutleie (Airbnb e.l.) skal rapporteres til styret årlig (innen januar påfølgende år eller ved salg av andelen). Det skal for ordens skyld i rapporten skilles mellom bruksoverlating av hele boligen og delvis bruksoverlating.

7. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 19.00

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Aspmyra Vest Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kolbjørn Andreassen (sign.)	24.04.2024
Sekretær	Marianne Schou Bakos (sign.)	23.04.2024
Protokollvitne	Stein Audun Fagerland (sign.)	26.04.2024

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 31.01.25 Side 1 av 3

Aspmyra Vest Borettslag	Vår ref.:	371/30
Fridtjof Nansens Vei 5	Type:	Frittstående Borettslag
8003 BODØ	Eiere:	Emilie Rød Nikolaisen
Organisasjonsnr:	993 197 114	Andelsnr: 30

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 14 357

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	4 564
	Avdrag lån 1	4 074
	Renter Lån 1	5 561
Tilleggsytelser:	Kabel-tv	79
	Kabel-TV hybel	79

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 237 260	Gjeld siste årsoppg.: 1 237 260
Klient ajourf. lån:	37 486 543,07	Klient gj. s. årsoppg.: 30 712 240

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367778761, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 31.01.2025: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 31.01.2025: 29 784 491

Andel av saldo: 1 210 462

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2049)

Flytende rente

Eierskifter: Kjøpers/selgers andel av kapitalutgifter ettersendes. IN-avtale på lån

Lånenummer: 16366284455, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 31.01.2025: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72

Saldo per 31.01.2025: 927 749

Andel av saldo: 26 799

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2042)

Flytende rente, kreves inn over drift

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kolbjørn Andreassen

Adresse: Fridtjof Nansens Vei 5 H0403

Postnr/-sted: 8003 BODØ

Telefon: Mob.: +4799237354

E-post: aspmyraVestBorettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 31.01.2025

Utestående saldo:	51,64		
Felleskostnader:	0	Restanse:	51,64
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0
Andre krav:	51,64		

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	1 237 260	Andre inntekter:	859
Annen formue:	22 264	Utgifter:	71 135	

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	970 000
------------	-------	-----------------------	---------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utført: 31.01.25 Side 2 av 3

Aspmyra Vest Borettslag

Vår ref.: 371/30

Fridtjof Nansens Vei 5

Type: Frittstående Borettslag

8003 BODØ

Eiere: Emilie Rød Nikolaisen

Organisasjonsnr: 993 197 114

7: Pålydende

Andelsnr: 30

Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2009

Gårds/bruksnr: 138/4472

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring

Polisenr: SP0003170138

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0417

Etasje: 4

Oppvarmingstype: Strøm

Heis: Ja

Parkeringstype: Carport ()

Systemlås: Nei

Antall rom: 2

Husdyrhold:

Oppr. antall rom: 2

Livsløp standard: Nei

Kategori: Leilighet m hybel

Fasiliteter:

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

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

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 31.01.25 Side 3 av 3

Aspmyra Vest Borettslag

Vår ref.: 371/30

Fridtjof Nansens Vei 5

Type: Frittstående Borettslag

8003 BODØ

Eiere: Emilie Rød Nikolaisen

Organisasjonsnr: 993 197 114

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har fiberaksess via Signal. Abonnement for internett og tv må tegnes og betales selv av eier.

VEDTEKTER

For Aspmyra Vest borettslag org nr 993 197 114 vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.september 2008, endret 10.11.09, 26.05.14, 06.06.22, sist endret 23.04.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Aspmyra Vest 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. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 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.

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning (delvis bruksoverlating). I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (bruksoverlating av hele boligen).

Korttidsutleie av rom/sofa mens man bor der på samme tid som utleien pågår, dvs. delvis bruksoverlating, kan gjøres uten godkjenning. Delvis bruksoverlating hvor leietaker ikke har tilgang på f.eks. et låst rom, gjelder som bruksoverlating av hele boligen og skal derfor rapporteres inn i de 30 dagene.

Korttidsutleie (Airbnb e.l.) skal rapporteres til styret årlig (innen januar påfølgende år eller ved salg av andelen). Det skal for ordens skyld i rapporten skilles mellom bruksoverlating av hele boligen og delvis bruksoverlating.

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

4. Vedlikehold

4-1 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 og vasker, varmtvannstank, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 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.

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum

som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 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.

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 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.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 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.

8-6 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.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 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.

9-2 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.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 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.