

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegler Nord AS	Oppdragsnr.	85250078
Adresse	Hålogalandsgata 124		
Postnr.	8008	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?	1 år 2 mån
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Usikker	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
Selger 1 Fornavn	Dina	Etternavn	Jeanette Danielsen
Selger 2 Fornavn	Robin	Etternavn	Erik Udéhn

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 ☐ Vet ikke

Kommentar Det er en sprekk i en gulvflis på badet, i dusjonen.

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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke
Firmanavn I regi av styret.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Spilene på balkongene ble byttet i 2024.
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 ☐ Vet ikke
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 ☐ Vet ikke Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Ja

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

Hybelleietaker ønsker å fortsette leieforholdet. Hen betaler 10 000 NOK per måned i dag.

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Mikalsen Takst



Boligbygg med flere boenheter



Hålogalandsgata 124, 8008 BODØ



BODØ kommune



gnr. 138, bnr. 4515



Andelsnummer 507

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 13.05.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 21395-1074

Referansenummer: WK4402

Foretak: MIKALSEN TAKST AS

Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen

Vår ref:



Mikalsen Takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Mikalsen Takst AS

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen

Kristoffer Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

kristoffer.mik@gmail.com

901 32 368



Mikalsen Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Blokken er oppført med støpt plate mot mark, kjellervegger av betong. Etasjeskillere av betong, bindingsverk på yttervegger kledd med fasadeplater og bordkledning. flatt tak teknet med sarnafil eller lignende tekking.

Bygger har heis, det er nettingbod i kjeller. Andelen har parkering i garasje.

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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

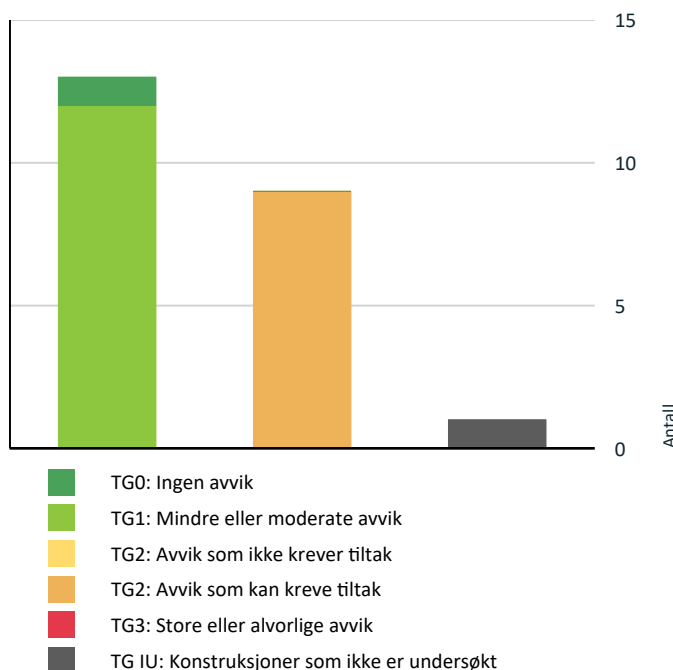
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu på soverom hoveddel tar i på siden ved åpning.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist ufagmessig tetting av avløpsrør under vask, merker på rør tyder og på at det forekommer at vann trekker ut av teip på røret.

! Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekk har dårlig/begrenset effekt i bygget.

! Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken Hybeldel > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekk har dårlig/begrenset effekt i bygget.

! Våtrom > 4. Etasje > Bad Hybeldel > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

! Våtrom > 4. Etasje > Bad Hybeldel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



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

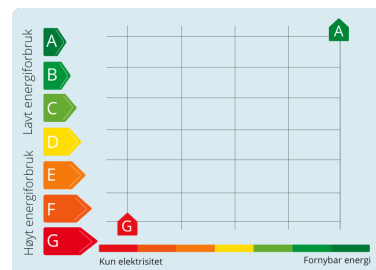
Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass som fra byggeår.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu på soverom hoveddel tar i på siden ved åpning.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Visuell kontroll av utvendige dører viser normal funksjon uten vesentlige avvik. Dørene åpnes og lukkes som de skal.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til ca 7m² balkong, oppført med stål og betong konstruksjoner.

Rekkverk av stål og dekke av impregnerte materialer over oppforet balkongdekke.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har Strie. Himling med malt og betong og malt slett himling på bad.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad er originalt fra byggeår og er dermed 20 år gammelt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm fra topp flis ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
 - Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Løsningen med 25 mm gjør at det vil ta lengre tid for en eventuell lekkasje vil ledes mot dørkarm og ut i tilstøtende rom.
- Det vil sjeldent være økonomisk forsvarlig og utbedre fallforhold som et enkeltstående tiltak, dersom våtrom skal fornyes må det påses korrekt fallforhold.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via felles avtrekk i bygget.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltaking gir et innblikk i det området fuktmåling er foretatt, det kan være forhold i andre vegger som ikke vil bli avdekket ved en slik kontroll.

4. ETASJE > BAD HYBELDEL

Generell

Bad er originalt fra byggeår og er dermed 20 år gammelt.

4. ETASJE > BAD HYBELDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

4. ETASJE > BAD HYBELDEL

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm fra flis ved dørterskel til topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullryd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport

Løsningen med 25 mm gjør at det vil ta lengre tid for en eventuell lekkasje vil ledes mot dørkarm og ut i tilstøtende rom.

Det vil sjeldent være økonomisk forsvarlig og utbedre fallforhold som et enkeltstående tiltak, dersom våtrom skal fornyes må det påses korrekt fallforhold.

4. ETASJE > BAD HYBELDEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



4. ETASJE > BAD HYBELDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

4. ETASJE > BAD HYBELDEL

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via felles avtrekk i bygget.

4. ETASJE > BAD HYBELDEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltaking gir et innblikk i det området fuktmåling er foretatt, det kan være forhold i andre vegger som ikke vil bli avdekket ved en slik kontroll.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i malt slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Dekorfliser under overskap. Benkeplate med nedfelt servant. Plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist ufagmessig tetting av avløpsrør under vask, merker på rør tyder og på at det forekommer at vann trekker ut av teip på røret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholder må ses på av rørlegger og tiltak for utskiftning av avløpsløsningen må regnes med.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Anlegget har generelt dårlig effekt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk har dårlig/begrenset effekt i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen med avtrekk er borettslagets ansvar og den enkelte eier kan ikke skifte løsning for avtrekk.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBELDEL

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i hvit slett utførelse, enkelt utbygget med benker og overskap. Fliser montert under overskap. Alu. benk med nedfelt servant og 2 platers koketopp. Integrert kjøleskap. Avtrekk fra komfyrplass.

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

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBELDEL

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk har dårlig/begrenset effekt i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen med avtrekk er borettslagets ansvar og den enkelte eier kan ikke skifte løsning for avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran i vannfordeler skap lokalisert i himling på bad.

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

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

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

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

Tilstandsrapport

Avløpsrør i boliger er ofte skjult bak vegger og gulv, noe som gjør dem vanskelige å inspisere. Ved en visuell kontroll er det derfor kun mulig å vurdere de delene av rørsystemet som er synlige samt funksjonen til anlegget.

TG 1 Ventilasjon

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

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

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvann for blokken, ikke kontrollert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Anlegget er mest sannsynlig som fra byggeår, samsvarserklæring fra byggeår lar seg ikke fremskaffe i ettertid da det er 20 år siden bygget er oppført.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang på leilighet og uteleidel.
Hovedsaklig skjult el-anlegg.

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

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

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

Branntekniske forhold

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

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

Felles brannvarslingsystem og slukkeutstyr påvist.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

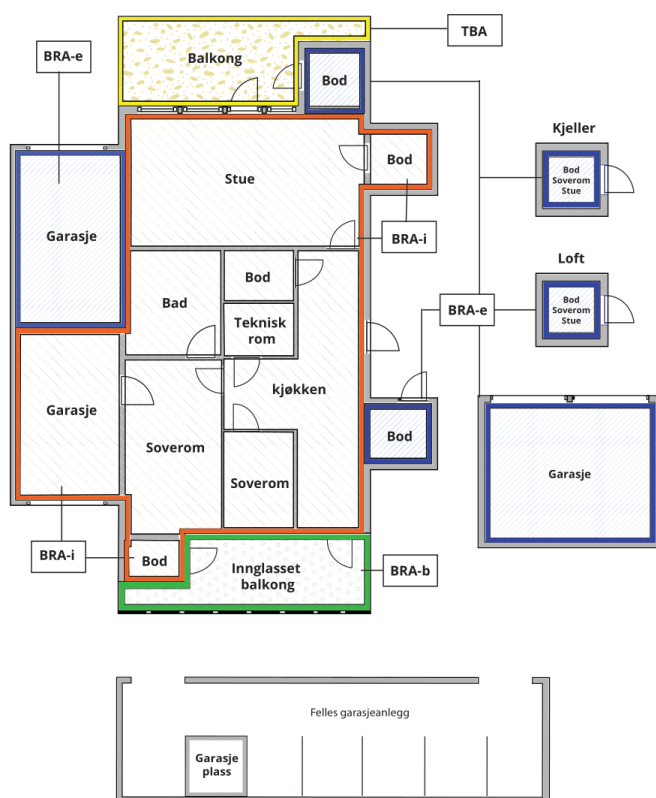
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	63			63	7
Kjeller		4		4	
SUM	63	4			7
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Gang, Bad, Soverom, Stue/kjøkken, Stue/kjøkken Hybeldel, Bad Hybeldel		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Hybel utgjør 20m² av BRA-I

Arealer er målt av takstmann på stedet.

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

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

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

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

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	63	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	4515		0	2048.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hålogalandsgata 124

Hjemmelshaver

Badeparken 2 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BADEPARKEN 2 BORETTSLAG	986796606			Danielsen Dina Jeanette, Udéhn Robin Erik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

507

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom beliggende i Østbyen/Stormyra. Området består av blandetbebyggelse - flermannsboliger, blokker, næringsbygg og handelsteder, Området har tett bebyggelse, både nyere og eldre. God tilknytning til nærområdet med kort vei til City Nord, barnehage og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Totalt tomteareal på 2048m² - samlet for borettslaget med henvisning til matrikkelrapport. Tomten er tilnærmet plant opparbeidet med asfaltert adkomst og plen med lekeplass mot Hålogalandsgata.

Oppvarming

Varmekabler på bad, for øvrig elektrisk via panelovner.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	
2	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en fullstendig oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklete. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det presiseres at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige forhold og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på informasjon fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden. Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser og kartlegging av eventuelle tiltak.

Forutsetninger

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Stadiontunet	2 min	
Linje 4, 4 N	0.2 km	
Bodø stasjon	22 min	
Linje F7, R75	1.9 km	
Bodø lufthavn	5 min	

Skoler

Østbyen skole (1-7 kl.)	5 min	
258 elever, 17 klasser	0.5 km	
Alberthaugen skole (5-10 kl.)	12 min	
22 elever, 9 klasser	1 km	
Aspåsen skole (1-7 kl.)	19 min	
354 elever, 21 klasser	1.7 km	
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min	
280 elever, 27 klasser	1.3 km	
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	17 min	
90 elever, 6 klasser	1.6 km	
Bodø videregående skole	16 min	
1316 elever, 73 klasser	1.5 km	
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	17 min	

Ladepunkt for el-bil

Bodø spektrum AS	6 min	
St1 Lading Stormyra	6 min	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

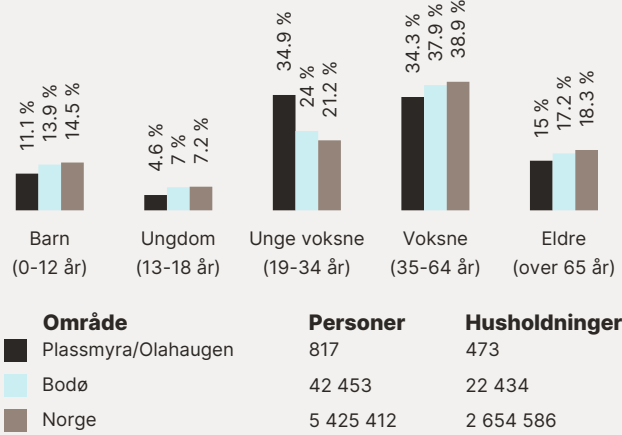


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Stadionparken barnehage (1-5 år)	6 min	
72 barn	0.5 km	
Gla'ungan (0-5 år)	10 min	
39 barn	0.9 km	
Labbetuss barnehage (0-5 år)	11 min	
29 barn	0.9 km	

Dagligvare

Kiwi Stormyra	5 min	
PostNord	0.4 km	
Kiwi Flymuseet	5 min	

Primære transportmidler

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



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



Matvareutvalg
Stort mangfold 83/100

Sport

- 

Nordlandshallen friidrett
Fotball, friidrett

0 min 
0.2 km
- 

Bodø tennishall
Tennis

5 min 
0.4 km
- 

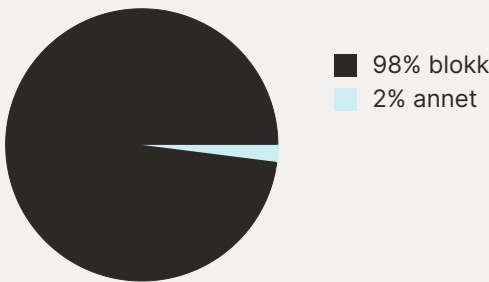
Feel24 Stormyra Panorama (2024)

5 min 
- 

Family Sports Club City Nord

8 min 

Boligmasse



«Kort vei til alt av fasiliteter, suverent for folk som trener ofte og variert.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

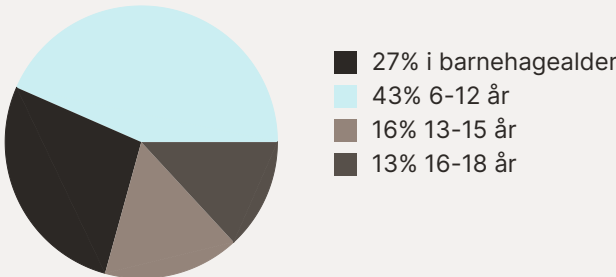
Trekanten Kjøpesenter

7 min 
- 

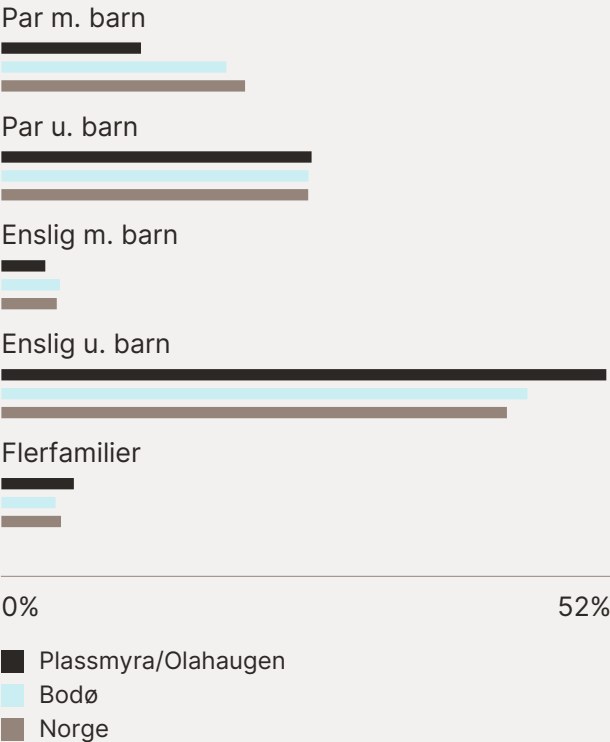
Apotek 1 Trekanten Bodø

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

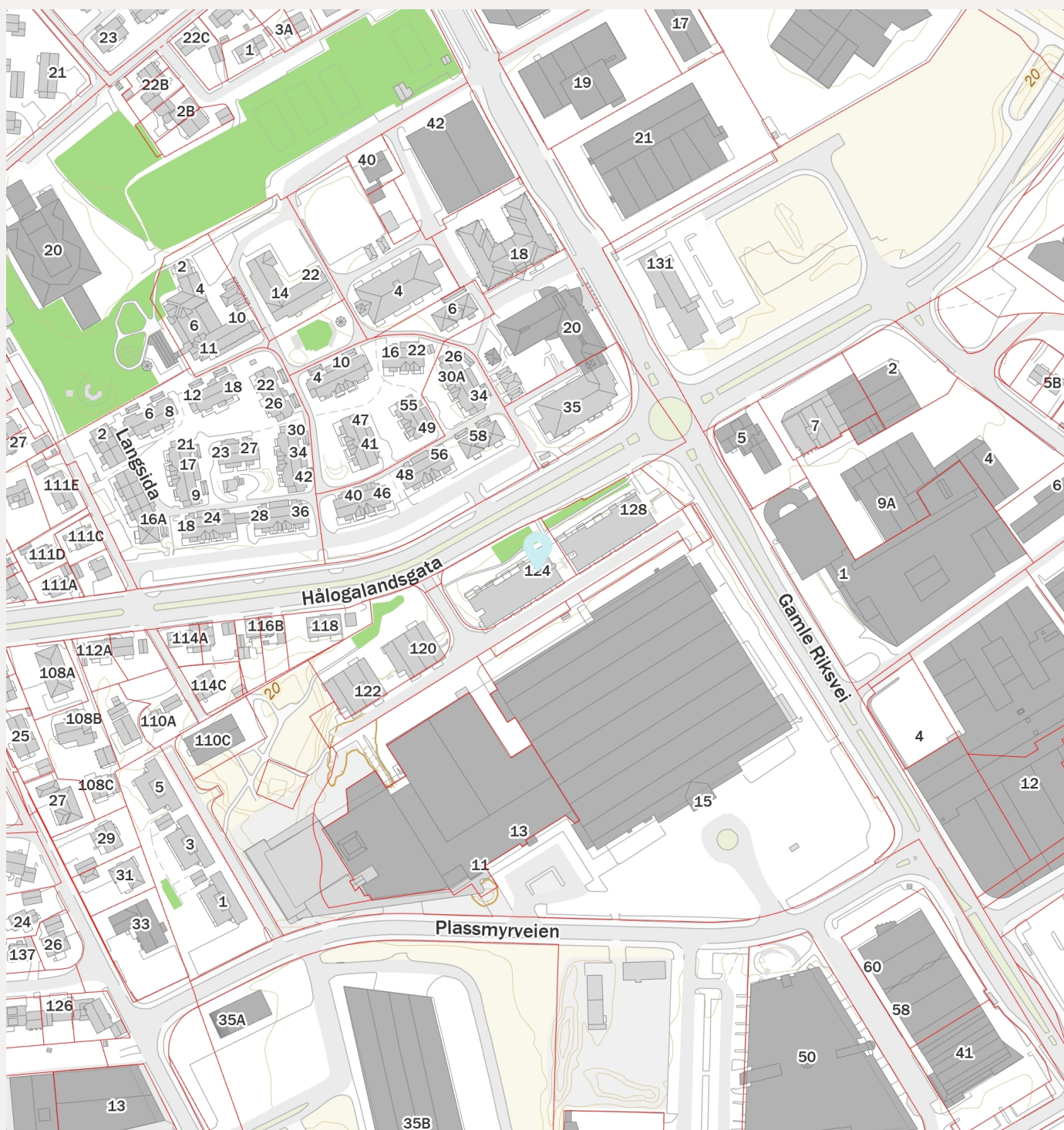


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Husordensregler for Badeparken 2 BRL

Husordensreglene skal tjene til å sikre ro og orden i borettslaget og godt naboskap.



Generelt:

Beboere, andelseiere og leietakere forplikter seg til å følge husreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leilighetene og fellesarealene.

Meldinger fra styret til beboerne utover det som er beskrevet i disse husordensreglene er å betrakte som midlertidige husordensregler inntil de er blitt vedtatt av styret eller på neste ordinære generalforsamling.

Henvelender til styret som gjelder brudd på husordensreglene skal skje skriftlig.

Alle utgangsdører skal til enhver tid være lukket og låst.

Brannutgang og tilhørende trapp skal kun brukes ved en eventuell brann eller andre nødssituasjoner.

Det må alltid søkes til styret om forandringer som kan ha innvirkning på byggets utseende, for eksempel antenner, skilt eller andre utvendige innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret vedta at bygget skal tilbake til opprinnelig utseende, og det som er satt opp må fjernes.

Det må ikke foretas innvendige forandringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller som kan være til ulempe for andre beboere.

Brudd på husordensreglene anses som brudd på andelseiers forpliktelser overfor andelslaget.

Ved brudd på husordensreglene kan styret ilegge gebyrer som vil gjenspeile regelbruddet og den tid og de ressurser styret må legge ned i hver enkelt sak.

1. Ro og orden

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23:00 til kl. 07:00 på hverdager, og fra kl. 23:00 til kl. 09:00 på lørdager og søndager. Ellers skal din støy ikke være til sjenanse for de andre beboerne uansett tidspunkt.

Støyende arbeid er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 20:00 på hverdager, og mellom kl. 09:00 og kl. 18:00 på lørdager.

På søndager og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt.

2. Fellesarealene

Alle som bruker fellesarealene skal rydde opp etter seg. Dette gjelder både ute og inne.

Det er ikke tillatt å sette fra seg møbler og skrot i fellesarealene.

Barns lek på fellesarealene skal være under voksenoppsyn.

Det er ikke tillatt å sette opp andre lekeapparater enn de eksisterende.

3. Parkering

Parkering skal kun skje på anvist plass. Hver leilighet har én parkeringsplass. Borttauing kan forekomme ved feilparkering.

Gjester skal parkere i Hålogalandsgata eller andre plasser der parkering er tillatt.

4. Oppganger, bod anlegg og parkeringsanlegg

Det er ikke tillatt å sette fra seg ting i gangene. Det er kun lov med dørmatter utenfor inngangsdøren til leiligheten.

Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander utenfor bod anlegg eller i garasjeanlegg. Dette vil bli fjernet uten forvarsel og for eiers regning.

Barn skal ikke oppholde seg alene i bod anlegg.

Det er ikke tillatt å røyke i innvendig fellesareal eller garasje.

5. Avfallshåndtering

I Badeparken 2 BRL er det avfallssortering.

Det er ikke tillatt å oppbevare avfall på balkongene eller sette dette i fellesarealene.

Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall utenfor avfallssystemet.

I henhold til norsk lov er det heller ikke lov å forsøple uteområdet.

Brudd på avfallshåndteringsreglene vil medføre gebyrer. Dette vil faktureres andelseier.

6. Husdyr

Ett husdyr er tillatt. Ved anskaffelse av flere husdyr skal det sendes søknad til styret.

Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dette gjelder både støy, aggressive dyr og at eieren skal fjerne dyrets ekskrementer.

Hundeeiere skal bruke trappene og ikke heisen.

7. Utleie/korttidsleie

I Norge har andelseiere i borettslag muligheten til å leie ut sin leilighet, men det er strenge regler og begrensninger knyttet til dette. Ifølge borettslagsloven (§ 5-5 til § 5-10), kan en andelseier i et borettslag normalt leie ut sin leilighet for inntil tre år, men dette krever godkjenning fra styret i borettslaget. Her er noen viktige punkter:

1. Utleie med samtykke fra styret: En andelseier kan leie ut leiligheten sin med samtykke fra styret. Styret kan kun nekte samtykke dersom de har saklig grunn til det.

2. Særskilte grunner for utleie uten tidsbegrensning: Det er noen situasjoner hvor en andelseier kan ha rett til å leie ut leiligheten uten tidsbegrensning. Dette inkluderer tilfeller som:

- Midlertidig fravær på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste eller lignende.
- Helsemessige eller sosiale grunner som gjør det nødvendig å bo et annet sted.
- Utleie til nære familiemedlemmer.

3. Utleie uten samtykke: Dersom utleien gjelder nære familiemedlemmer (som barn eller foreldre), kan dette vanligvis gjøres uten styrets samtykke, men borettslaget må informeres.

4. Betingelser for utleie: Utleieforholdet må oppfylle visse betingelser, og leietakeren må godkjennes av styret.

5. Konsekvenser ved ulovlig utleie: Dersom en andelseier leier ut uten nødvendig samtykke eller i strid med loven og borettslagets vedtekter, kan det føre til at styret pålegger at utleieforholdet opphører.

Korttidsutleie, som via plattformer som AirBnb, er et aktuelt tema i mange borettslag.

1. Korttidsutleie opp til 30 dager: Borettslagsloven § 5-4a, som trådte i kraft 1. januar 2020, regulerer korttidsutleie. Ifølge denne bestemmelsen kan andelseiere leie ut sin leilighet korttids i inntil 30 dager per år uten samtykke fra styret.

2. Samlet antall dager: Det totale antallet dager med korttidsutleie kan ikke overstige 30 dager i løpet av et kalenderår. Dette betyr at hvis leiligheten leies ut for eksempel 10 dager i juni og 20 dager i juli, har man nådd grensen for det året.

3. Styrets samtykke for lengre perioder: Dersom en andelseier ønsker å leie ut leiligheten sin korttids i mer enn 30 dager per år, krever dette samtykke fra styret. Styret kan avslå søknader om lengre utleieperioder hvis det finnes saklig grunn til det.

4. Styret kan be om innsyn og oversikt over utleieaktiviteten andelseieren har had.

I sum har en andelseier i et borettslag lov til å leie ut sin leilighet for korttidsleie (f.eks. via AirBnb) i inntil 30 dager per år uten å måtte innhente samtykke fra styret. For lengre perioder kreves samtykke, og det er alltid lurt å sjekke borettslagets vedtekter for spesifikke regler og begrensninger.

Det er viktig for andelseiere å sette seg inn i både borettslagsloven og de spesifikke vedtektene til sitt borettslag for å sikre at utleie skjer i samsvar med reglene.

8. Grilling utendørs på balkonger

Her er noen generelle retningslinjer og hensyn som gjelder:

Brannsikkerhet: Brannvernregler er svært viktige når det gjelder grilling på balkonger.

Nabohensyn: Grilling kan forårsake røyk og lukt som kan være sjenerende for naboer. Derfor skal grilling beregnes til kun å lage mat i korte perioder.

Kommunale regler: I tillegg til borettslagets egne regler, kan det være kommunale regler og retningslinjer som regulerer grilling på balkonger. Det er opp til vær enkelt å sikre seg at de kommunale reglene er ivaretatt.

Forbud mot kullgrill: Det er forbudt med åpen flamme på balkongene i borettslaget. Det er derfor forbudt med kullgrill. Dette er i samråd med de anbefalinger som er gitt av de lokale brann- og redningsmyndigheter.

Skader på fasade eller rundt fasade, grunnet aktivitet rundt grilling dekkes ikke av borettslaget.

Avstand til vegger og rekkverk: Det skal taes hensyn til at grillen står langt nok unna rekkverk, vegg og andre ting som kan starte brenne.

Det er tillatt og grille på fellesarealene ute.

9. Røyking

Det er ikke tillatt å røyke på balkonger i borettslaget. Dette er for at det er til sjenanse for andre beboere.

Meldinger fra styret til beboerne utover det som er beskrevet i disse husordensreglene er å betrakte som midlertidige husordensregler inntil de er blitt vedtatt av styret eller på neste ordinære generalforsamling.

Henveldeiser til styret som gjelder brudd på husordensreglene skal skje skriftlig.

<https://home.solibo.no/hp/badeparken2/kontakt>

badeparken2@home.solibo.no

VEDTEKTER

for Badeparken 2 borettslag

org nr 986 796 606

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 14.09.2006. Endret på ordinær generalforsamling 20.04.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Badeparken II 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 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Det er ingen aldersbegrensning ved kjøp av andel i borettslaget.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Ansienniteten regnes fra dato for overtakelsen av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet og eller bud skal det avgjøres ved loddtrekning hvem som overtar andelen.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, så skal det avgjøres ved loddtrekning hvem som skal overta.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres med brev størrelse A4 som legges i hver enkeltes postkasse, på borettslagets nettsider, ved oppslag i borettslaget oppslagstavle eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er vedtatt at hver andelseier kan ha inntil ett dyr. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder mer enn ett dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamling skal innkalles elektronisk av styret. Andelseier kan søke styret om skriftlig innkallelse. Med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Advanti & Partners Bodø

E-post: simen.danielsen@parterns.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Badeparken 2 Borettslag

Megleropplysninger

26.05.2025

Vi viser til forespørsel av 26.05.25

Boligselskap:	Badeparken 2 Borettslag
Organisasjonsnr:	986 796 606
Gnr./bnr:	138 / 4515
Eier(e):	Robin Erik Udéhn / Dina Jeanette Danielsen

Seksjons-/andelsnr:	507
Adresse:	Hålogalandsgata 124, 8008 BODØ

Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/badeparken2/
Kontakt skjema til styret:	home.solibo.no/hp/badeparken2/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- | | |
|--|---|
| • Styregodkjenning: | Ja |
| • Særskilte begrensninger/
klausuler: | Se boligselskapets vedtekter. |
| • Dyrehold: | Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. |
| • Forsikringsselskap: | Frende Forsikring, avtalenr. 667635 |
| • Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.: | Må innhentes fra bygningsmyndighetene. |
| • Påkostninger/utbedringer: | Se årsmeldingen. |
| • Forkjøpsrett: | Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Se vedtekter. |
| • Tomt: | Eiet |
| • Parkeringsbestemmelser: | Hver andel disponerer en parkeringsplass i parkeringsanlegg. |

Informasjon om lån per 01.05.2025:

Bank:	Sparebank 1 Nord-Norge
Nominell rente (flyt):	5,59 %
Innfrielsesår:	2054
Saldo pr 01.05.20225:	kr 43 740 000
Andel av saldo:	kr 805 077
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostander	kr 1.574,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 7.611,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 550,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 9.735,- pr. md.

Felleskostnader inkl:

Altibox Flex M, revisjon, forretningsførsel, renovasjon, felles bygningsforsikring, brøyting/gressklipping fellesareal, kommunale avgifter, strøm fellesareal og avsetning til fremtidig vedlikehold.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 21 478	kr 808 182

Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett:

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Anmodning om utlysning sendes til meglerkontakt@solibo.no, som bistår med oppslag på vegne av styret.

Anmodning om utlysning må minimum inneholde:

Ved henvendelse før boligen er solgt (forhånds-/parallellutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen
Prisantydning
Visningstidspunkt
Boligens areal
Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Ved henvendelse etter boligen er solgt (etterutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen
Salgssum
Avtalt overtagelsesdato
Boligens areal
Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.
Gebyr forkjøpsrett:	7981,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Badeparken 2 Borettslag
18. mars 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Badeparken 2 Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	18.03.2025
Tidspunkt:	18.00
Sted:	Salmon senter, Sjøgata 21

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. NYE HUSORDENSREGLER



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Jim Simonsen Jenssen	På valg:	2026
Styremedlem	Laila Ingeborg Angell	På valg:	2025
Styremedlem	Marius Svendsen	På valg:	2025
Styremedlem	Pia Anita Brennberg	På valg:	2025
Varamedlem	Mathias Nygård Evensen	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/badeparken2/>

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 94020954

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Badeparken 2 Borettslag

Orgnr: 986 796 606

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	1 217 390	1 166 430
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	2 319 619	3 125 143
Avskrivninger	45 316	45 316
Avdrag lån	2 885 793	3 119 499
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-520 858	50 960
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	696 532	1 217 390
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 483 872	2 014 943
Kortsiktig gjeld	787 340	797 553
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	696 532	1 217 390



Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 261 420	3 258 666	3 426 179	2 931 120
Annen driftsrelatert inntekt	2	5 148 919	4 565 341	4 843 000	5 492 400
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 410 339	7 824 007	8 269 179	8 423 520
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	-26 963	0	0	28 200
Styrehonorar/Lønn	4	151 500	129 030	167 245	200 000
Forsikring		205 952	152 940	176 521	273 000
Forretningsførsel	5	248 377	176 976	177 308	129 360
Revisjon		-23 782	58 750	47 250	7 500
Kommunale avgifter		551 390	862 588	922 518	1 019 400
Eiendomsskatt		313 262	0	0	313 320
Avskrivninger	6	45 316	45 316	45 313	0
Energi/fyring	7	202 388	272 756	262 996	120 240
Kabel-TV/internett		502 950	498 026	495 000	520 560
Vedlikehold	8	1 217 124	475 645	510 377	370 080
Renhold		119 018	160 549	151 364	90 480
Andre driftskostnader	9	539 626	394 374	470 287	498 960
SUM DRIFTSKOSTNADER		4 046 157	3 226 950	3 426 179	3 571 100
DRIFTSRESULTAT		4 364 182	4 597 057	4 843 000	4 852 420
Finansinntekter		7 938	4 253	0	0
Finanskostnader	10	2 052 501	1 476 168	1 907 000	2 224 800
RESULTAT FINANSPOSTER		2 044 563	1 471 915	1 907 000	2 224 800
Resultat		2 319 619	3 125 143	2 936 000	2 627 620
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	2 319 619	3 125 143		
SUM DISPONERING		2 319 619	3 125 143		



Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	92 064 303	92 064 303
Byggningsmessig anlegg	12	224 724	224 724
Andre anleggsmidler	6	225 366	256 334
Andre driftsmidler	6	71 758	86 106
SUM ANLEGGSMIDLER		92 586 151	92 631 467
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		30 301	37 396
Forskuddsbetalte kostnader	13	629 821	41 945
Andre kortsiktige fordringer		6 847	0
Bankinnskudd		816 903	1 935 602
SUM OMLØPSMIDLER		1 483 872	2 014 943
SUM EIENDELER		94 070 023	94 646 411
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		7 500	7 500
Annen egenkapital	11	40 181 513	37 861 895
SUM EGENKAPITAL		40 189 013	37 869 395
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	43 908 670	46 794 463
Borettsinnskudd		9 185 000	9 185 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		53 093 670	55 979 463
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		624 958	593 860
Skyldig offentlige avgifter	15	33 495	0
Gjeld til ansatte og eiere		-86 666	0
Skyldig feriepenger		180	0
Påløpt rente		173 270	152 693
Annen påløpt kostnad		42 103	51 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		787 340	797 553
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 070 023	94 646 410



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre 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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

**NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT****2024**

Kabel-TV/Internett	165 000
Kapitalkostnader 1	4 937 290
Annen inntekt	46 629
Sum annen driftsinntekt	5 148 919

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Feriepenger	180
Arbeidsgiveravgift	11 969
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	14
Annen personalkostnad	-39 126
Sum personalkostnader	-26 963

NOTE 4 - STYREHONORAR/LØNN

Lønn til ansatte	1 500
Styrehonorar	150 000
Sum styrehonoar/lønn	151 500

NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra EVER 01.01.24 - 01.09.2024	206 710
Forretningsførsel fra Solibo 01.09.2024 - 31.12.2024	41 667
Sum forretningsførsel	248 377

NOTE 6 - AVSKRIVNINGER**Installasjon elbil**

Anskaffelseskost pr 01.01	289 716
Anskaffelseskost pr 31.12	289 716
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	30 968
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	33 382
Bokført verdi pr. 01.01	256 334
Årets avskrivning	30 968
Bokført verdi pr. 31.12	225 366

Avfallsanlegg

Anskaffelseskost pr 01.01	219 359
Anskaffelseskost pr 31.12	219 359
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	14 348
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	133 253
Bokført verdi pr. 01.01	86 106
Årets avskrivning	14 348
Bokført verdi pr. 31.12	71 758

NOTE 7 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	216 399
Elektrisitet EL-lading	-14 011
Sum energi/fyring	202 388

**NOTE 8 - VEDLIKEHOLD**

Vedlikehold bygninger	162 295
Vedlikehold elektro	55 625
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	103 517
Drift/vedlikehold heis	61 713
Balkonger	833 975
Sum vedlikehold	1 217 124

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	314 704
Snøbrøyting/gressklipping	114 125
Nøkler og låser	81 250
Egenandeler forsikring	-40 042
Annen fremmed tjeneste	51 759
Kontorrekvisita	606
Porto	4 375
Styremøter	1 230
Øredifferanser	-4
Bank og andre transaksjonskostnader	4 681
Annen kostnad	6 941
Sum andre driftskostnader	539 626

NOTE 10 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	2 047 436
Annen finanskostnad	5 065
Sum finanskostnader	2 052 501

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	37 861 895
Overført til/fra egenkapital	2 319 619
Opptjent egenkapital 31.12	40 181 513

NOTE 12 - BYGNINGER OG BYGNINGSMESSIG ANLEGG

Anskaffelseskost bygninger	92 064 303
Anskaffelseskost alarmanlegg/kamera/adgangskort	224 724
Sum bygninger og bygningsmessig anlegg	92 289 027

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	130 663
Andre forskuddsbetalte kostnader	499 158
Sum forskuddsbetalte kostnader	629 821

**NOTE 14 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER**

Bank	Husbanken
Lånenummer	986796606
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2006
Løpetid	19 år
Innfrielseår	2025
Rentesats (nominell)	4,66 %
Opprinnelig lånebeløp	77 175 000
Lånesaldo 01.01	46 794 463
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	2 885 793
Lånesaldo 31.12	43 908 670

NOTE 15 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	26 516
Skyldig arbeidsgiveravgift	6 965
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn	14
Sum skyldig offentlige avgifter	33 495



Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BADEPARKEN 2 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BADEPARKEN 2 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: OF2GX-TNIEE-VCWXL-SD8ML-S3YTS-Z6252



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."

Thorsteinsen, Fredrik A B

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1956347

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-10 14:59:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OF2GX-TNMEE-VCWXL-5D8ML-S3YTS-Z6252

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 200 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av 3 styremedlemmer

5.3 Valg av 1 varamedlem

6. NYE HUSORDENSREGLER

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se vedlegg 1 – Forslag til nye husordensregler.

Styret foreslår at de nye husordensreglene godkjennes i sin helhet slik de er fremlagt for generalforsamlingen.

Endring av husordensregler krever alminnelig flertall på generalforsamling.

Forslag til vedtak:

Forslag til nye husordensregler godkjennes i sin helhet som fremlagt.



VEDLEGG 1 – FORSLAG TIL NYE HUSORDENSREGLER

Husordensregler for Badeparken 2 BRL

Husordensreglene skal tjene til å sikre ro og orden i borettslaget og godt naboskap.



Generelt:

Beboere, andelseiere og leietakere forplikter seg til å følge husreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leilighetene og fellesarealene.

Meldinger fra styret til beboerne utover det som er beskrevet i disse husordensreglene er å betrakte som midlertidige husordensregler inntil de er blitt vedtatt av styret eller på neste ordinære generalforsamling.

Henvendelser til styret vedrørende brudd på husordensreglene skal skje skriftlig.

Alle utgangsdører skal til enhver tid være lukket og låst.

Brannutgang og tilhørende trapp skal kun brukes ved en eventuell brann eller andre nødssituasjoner.

Det må alltid søkes til styret om forandringer som kan ha innvirkning på byggets utseende, for eksempel antenner, skilt eller andre utvendige innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret vedta at bygget skal tilbake til opprinnelig utseende, og det som er satt opp må fjernes.



Det må ikke foretas innvendige forandringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller som kan være til ulempe for andre beboere.

Brudd på husordensreglene anses som brudd på andelseiers forpliktelser overfor andelslaget.

Ved brudd på husordensreglene kan styret ilegge gebyrer som vil gjenspeile regelbruddet og den tid og de ressurser styret må legge ned i hver enkelt sak.

1. Ro og orden

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23:00 til kl. 07:00 på hverdager, og fra kl. 23:00 til kl. 09:00 på lørdager og søndager. For øvrig skal din støy ikke være til sjenanse for de andre beboerne uansett tidspunkt.

Støyende arbeid er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 20:00 på hverdager, og mellom kl. 09:00 og kl. 18:00 på lørdager.

På søndager og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt.

2. Fellesarealene

Alle som bruker fellesarealene skal rydde opp etter seg. Dette gjelder både ute og inne.

Det er ikke tillatt å sette fra seg møbler og skrot i fellesarealene.

Barns lek på fellesarealene skal være under voksenoppsyn.

Det er ikke tillatt å sette opp andre lekeapparater enn de eksisterende.

3. Parkering

Parkering skal kun skje på anvist plass. Hver leilighet har én parkeringsplass. Borttauing kan forekomme ved feilparkering.

Gjester skal parkere i Hålogalandsgata eller andre plasser der parkering er tillatt.

4. Oppganger, bod anlegg og parkeringsanlegg

Det er ikke tillatt å sette fra seg ting i gangene. Skohyller eller dørmatter utenfor dørene er heller ikke tillatt.



Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander utenfor bod anlegg eller i garasjeanlegg. Dette vil bli fjernet uten forvarsel og for eiers regning.

Barn skal ikke oppholde seg alene i bod anlegg.

Det er ikke tillatt å røyke i noen av fellesarealene.

5. Avfallshåndtering

I Badeparken 2 BRL er det avfallssortering.

Det er ikke tillatt å oppbevare avfall på balkongene eller sette dette i fellesarealene.

Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall utenfor avfallssystemet.

I henhold til norsk lov er det heller ikke lov å forsøple uteområdet.

Brudd på avfallshånderingsreglene vil medføre gebyrer. Dette vil faktureres andelseier.

6. Husdyr

Ett husdyr er tillatt. Ved anskaffelse av flere husdyr skal det sendes søknad til styret.

Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dette gjelder både støy, aggressive dyr og at eieren skal fjerne dyrets ekskrementer.

Hundeeiere skal bruke trappene og ikke heisen.

7. Utleie/korttidsleie

I Norge har andelseiere i borettslag muligheten til å leie ut sin leilighet, men det er strenge regler og begrensninger knyttet til dette. Ifølge borettslagsloven (§ 5-5 til § 5-10), kan en andelseier i et borettslag normalt leie ut sin leilighet for inntil tre år, men dette krever godkjenning fra styret i borettslaget. Her er noen viktige punkter:

1. Utleie med samtykke fra styret: En andelseier kan leie ut leiligheten sin med samtykke fra styret. Styret kan kun nekte samtykke dersom de har saklig grunn til det.

2. Særskilte grunner for utleie uten tidsbegrensning: Det er noen situasjoner hvor en andelseier kan ha rett til å leie ut leiligheten uten tidsbegrensning. Dette inkluderer tilfeller som:

- Midlertidig fravær på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste eller lignende.
- Helsemessige eller sosiale grunner som gjør det nødvendig å bo et annet sted.



- Utleie til nære familiemedlemmer.

3. Utleie uten samtykke: Dersom utleien gjelder nære familiemedlemmer (som barn eller foreldre), kan dette vanligvis gjøres uten styrets samtykke, men borettslaget må informeres.

4. Betingelser for utleie: Utleieforholdet må oppfylle visse betingelser, og leietakeren må godkjennes av styret.

5. Konsekvenser ved ulovlig utleie: Dersom en andelseier leier ut uten nødvendig samtykke eller i strid med loven og borettslagets vedtekter, kan det føre til at styret pålegger at utleieforholdet opphører.

Korttidsutleie, som via plattformer som AirBnb, er et aktuelt tema i mange borettslag.

1. Korttidsutleie opp til 30 dager: Borettslagsloven § 5-4a, som trådte i kraft 1. januar 2020, regulerer korttidsutleie. Ifølge denne bestemmelsen kan andelseiere leie ut sin leilighet korttids i inntil 30 dager per år uten samtykke fra styret.

2. Samlet antall dager: Det totale antallet dager med korttidsutleie kan ikke overstige 30 dager i løpet av et kalenderår. Dette betyr at hvis leiligheten leies ut for eksempel 10 dager i juni og 20 dager i juli, har man nådd grensen for det året.

3. Styrets samtykke for lengre perioder: Dersom en andelseier ønsker å leie ut leiligheten sin korttids i mer enn 30 dager per år, krever dette samtykke fra styret. Styret kan avslå søknader om lengre utleieperioder hvis det finnes saklig grunn til det.

4. Styret kan be om innsyn og oversikt over utleieaktiviteten andelseieren har had.

I sum har en andelseier i et borettslag lov til å leie ut sin leilighet for korttidsleie (f.eks. via AirBnb) i inntil 30 dager per år uten å måtte innhente samtykke fra styret. For lengre perioder kreves samtykke, og det er alltid lurt å sjekke borettslagets vedtekter for spesifikke regler og begrensninger.

Det er viktig for andelseiere å sette seg inn i både borettslagsloven og de spesifikke vedtektene til sitt borettslag for å sikre at utleie skjer i samsvar med reglene.

8. Grilling utendørs på balkonger

Her er noen generelle retningslinjer og hensyn som gjelder:

Brannsikkerhet: Brannvernregler er svært viktige når det gjelder grilling på balkonger.

Nabohensyn: Grilling kan forårsake røyk og lukt som kan være sjenerende for naboer. Derfor skal grilling beregnes til kun å lage mat i korte perioder.



Kommunale regler: I tillegg til borettslagets egne regler, kan det være kommunale regler og retningslinjer som regulerer grilling på balkonger. Det er opp til vær enkelt å sikre seg at de kommunale reglene er ivaretatt.

Forbud mot kull- og gassgriller: Det er forbudt med åpen flamme på balkongene i borettslaget. Det er derfor forbudt med kull- og gassgrill. Dette er i samråd med de anbefalinger som er gitt av de lokale brann- og redningsmyndigheter.

Tillatelse for elektriske griller: Elektriske griller er tillatt da de regnes som sikrere og produserer mindre røyk.

Skader på fasade eller rundt fasade, grunnet aktivitet rundt grilling dekkes ikke av borettslaget.

Avstand til vegger og rekkverk: Det skal taes hensyn til at grillen står langt nok unna rekkverk, vegg og andre ting som kan starte brenne.



FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BADEPARKEN 2 BORETTSLAG

Møtedato: tirsdag, 18. mars 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18.00
Møtested: Salmon senter, Sjøgata 21

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Jim Simonsen Jenssen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Laila Angell foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Marius Svendsen i tillegg til styreleder foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

8 andelseiere

0 fullmakter

Totalt 8 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Det ble lagt til et nytt punkt 7. eventuelt

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 200 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer

Pia Brennberg ble valgt som styremedlem for 2 år enstemmig.
Marius Svendsen ble valgt som styremedlem for 2 år enstemmig.
Mathias Evensen ble valgt som styremedlem for 2 år enstemmig.

5.2. Valg av varamedlem

Martin Ditlefsen ble valgt som 1. varamedlem for 1 år enstemmig.
Ida Øvergård ble valgt som 2. varamedlem for 1 år enstemmig

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Jim Simonsen Jenssen	På valg: 2026
Styremedlem:	Pia Brennberg	På valg: 2027
Styremedlem:	Marius Svendsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Mathias Evensen	På valg: 2027
Varamedlem:	Martin Ditlefsen (1. vara)	På valg: 2026
	Ida Øvergård (2. vara)	

6. NYE HUSORDENSREGLER

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:**Se vedlegg 1 i innkallingen – Forslag til nye husordensregler.**

Styret foreslår at de nye husordensreglene godkjennes i sin helhet slik de er fremlagt for generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Forslag til nye husordensregler godkjennes i sin helhet som fremlagt.

Endringsvedtak/ benkeforslag:

[Hvis aktuelt]

Vedtak:

Godkjent

7. Eventuelt**Forslagstiller:**

Styret

Orientering angående bytte av TV/Internett leverandør.

Det kom frem at generalforsamlingen er positive til forhandlinger, og ikke stiller seg mot å gå over til å kun ha internett i pakken fra leverandør. Da utgår TV.

Styre jobber videre med saken.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Jim Simonsen Jenssen

Protokollvitne:

Marius Svendsen

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR EN DEL AV
PLASSMYRA VED NORDLANDSHALLEN
BODØ KOMMUNE**

Dato for siste behandling i planutvalget 24.04.2001

Vedtatt av bystyret i møte den 13.06.2001

Under K. sak. 64/01


.....
formannskapssekretær

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

PBL § 25. Ledd nr. 1 Byggeområder

Område for boliger med tilhørende anlegg
Allmennyttig idrettsanlegg
Allmennyttig museum

PBL § 25. Ledd nr. 3 Offentlig trafikkområder

Vei med fortau

PBL § 25. Ledd nr. 5 Friområder

Park og lekeplass

PBL § 25. Ledd nr. 6 Spesialområder

Bevaring av bygninger

PBL § 25. Ledd nr. 7 Fellesområder

Felles adkomstvei

§ 2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Byggegrenser, maksimale byggehøyder, utnyttelsesgrad, takform og materialbruk.

Innen områdene kan det oppføres bygninger med størrelse begrenset av byggegrenser, utnyttelsesgrad, og maksimal gesimshøyde.

Byggegrensen er, der den ikke er vist, sammenfallende med formålsgrensen

- Maksimal byggehøyde er definert ved kotehøyde på gesims, og er påført plankartet. Kotehøyder regnes fra NGO nullkote.
- Kommunen kan tillate at heis/trappehus og ventilasjonsrom overskrider den maksimale byggehøyden med inntil 3 m.
- Utnyttelsesgraden er definert ved % BYA, og er påført plankartet. Overbygde parkeringsplasser regnes som bebygd areal.
- I område B3 skal husene ha saltak med takvinkel 30 - 35 grader.
- Materialbruk i tak og fasader i boligområdene skal være tilpasset bebyggelsen på motsatt side av Hålogalandsgaten.

2.2 Område for boliger med tilhørende anlegg: boliger med garasjeanlegg (B1, B2 og B3).

B1: Utnyttelsesgrad BYA = 50%. Gesimshøyde kote 36,5.

B2: Utnyttelsesgrad BYA = 50%. Gesimshøyde kote 30,5 og 33,5.

B3: Utnyttelsesgrad BYA = 40%. Gesimshøyde kote 23.

2.3 Allmenntilrettidrett

Utnyttelsesgrad BYA = 66 %. Bygningens største høyde skal ikke overskride kote 38, og høyden mot nord skal reduseres - trappes ned - slik at sol og lysforholdene i felt B2 blir tilsvarende som i felt B1.

2.4 Støy.

Dersom arealet mellom Hålogalandsgaten og bygninger i felt B1 og B2 skal benyttes til utendørs opphold må det settes opp støyskjerm eller anlegges jordvoll som gir en lydreduksjon på 10 dBA, mellom veien og oppholdsplasser. I forbindelse med byggesøknad skal effekten av støydempende tiltak dokumenteres. Fasader i felt B1 og en del av felt B2 mot Hålogalandsgaten og Gamle riksvei, må være bygget slik at de gir en lydreduksjon på 30 dBA.

2.5 Ubebyggt areal.

- Ubebyggt areal i boligområdene skal benyttes til oppholdsareal herunder lekeplass, slik det er bestemt i PBL § 69, og kommunens vedtekt til denne. Terrasser eller balkonger som er egnet til opphold kan medregnes i oppholdsarealet. I tillegg skal det ubebygde arealet i felt B3 også benyttes til adkomstveier og parkeringsplasser.
- Ubebyggt areal innenfor område for idrett skal benyttes til parkering, idrett, lek og rekreasjon.

Retningslinjer for beregning av areal til lekeplass og retningslinjer for utformning av uteområdene:
Ubebyggt tomt som ikke berøres av biltrafikk, eller ikke er avsatt til spesiell bruk, kan i sin helhet medregnes i areal for lek. (lek mellom husene)
Friområder medregnes i areal for lek.
Uteområder, herunder veier, skal utformes med omtanke for alle brukere. Denne universelle utformningen av fellesarealet er definert og beskrevet i statlig rundskriv T-5/99 B, "Tilgjengelighet for alle".

§ 3 PARKERING

- I boligområdene B1, B2 og B3 skal det anlegges 1 parkeringsplass pr. leilighet.
- I områdene B1 og B2 skal alle parkeringsplassene legges til parkeringsanlegg under bebyggelsen.
- I område B3 skal 70 % av parkeringsplassene legges til parkeringsanlegg under terrengnivå.
- Det stilles ingen krav om antall parkeringsplasser i tilknytning til idrettsanlegget, men at en del av ubebyggt areal skal benyttes til parkering. Plan for bruk av uteområdene skal følge byggesøknad og godkjennes av kommunen.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Gate med fortau. Det skal bygges fortau med bredde 3 m der reguleringsområdet grenser mot Hålogalandsgaten og Gamle riksvei. Den delen av trafikkområdet som ikke benyttes til fortau må ikke beplantes slik at frisikten i veikrysset reduseres.

§ 5 FRIOMRÅDE

Innen friområdet skal det anlegges lekeplass og opparbeides stier. Området skal beplantes.

Plan for området bruk, opparbeidelse og beplantning skal foreligge sammen med byggesøknad for boligområdene.

§ 6 SPESIALOMRÅDE

Spesialområdet omfatter bygning og bunker fra siste verdenskrig og skal benyttes til museumsformål. Bygningsmessige endringer må skje i samråd med antikvarisk myndighet.

§ 7 FELLESOMRÅDER

Felles adkomstvei nr. 1 er felles for grunneiere i felt B3, eier av museumsområdet og eier av friområdet.

Felles adkomstvei nr. 2 er felles for grunneiere i felt B1 og B2 og eier av Nordlandshallen og område for idrettsformål.

§ 6 FELLESBESTEMMELSER

Plan over byggeområdet.

Det skal utarbeides situasjonsplan – evt. illustrert med modell – av hele området. Planen skal vise plassering av bebyggelse, bygningenes høyde og takform, vegetasjon, interne veier, gatelyst, avkjørsler til offentlig vei og øvrig bruk av tomten: lekeplasser, parkering, snelager, tørkeplasser, plassering av avfallsboks o.a.

Situasjonsplan skal behandles av planutvalget.

Retningslinjer for behandling av situasjonsplan

Situasjonsplan kan fremmes for behandling før søknad om rammetillatelse

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det vil ikke bli gitt brukstillatelse for boligene før ubebygde tomteareal, friområdet og fellesareal er opparbeidet i overensstemmelse med reguleringsplanen og situasjonsplan. Tiltak som følge av § 2.4 i disse bestemmelsene skal også være utført, før slik tillatelse blir gitt.

Bodø kommune, Byplanseksjonen.

Saksbehandler: Dag Neiden

**BODØ KOMMUNE****FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GAMLE RIKSVEI.**

Dato for siste behandling i planutvalget den 05.05.2009

Vedtatt av bystyret i møte den 20.05.2009

Under K. Sak nr.

53/2009



Linda K. Størjerd

Linda Karin Størjerd
formannskapssekretær

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense**2. Området er regulert til følgende formål****Offentlig trafikkområde**

Offentlig vegområde

Annen veggrunn

Gang/sykkelveg og fortau

VEG 1

AV1-AV15

GS1-GS11

Fellesområder

Privat parkering

FP1

3. Offentlig trafikkområder

3.1 I frisisiktsoneene tillates ikke sikthindrende elementer i en høyde over 0.5m fra kjørebane.

3.2 Opparbeidelse av trafikkområdene skal skje etter detaljerte byggeplaner som skal godkjennes av Bodø kommune.

3.3 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal skje så skånsomt som mulig. Vegskjæringer og fyllinger skal såes til/beplantes. Trær flyttes hvis det er mulig.

3.4 Fotgjengerfelt i tilknytning til rundkjøring i Hålogalandsgate skal være opphevet med unntak av nordre arm i Gamle riksvei.

3.5 Der det er regulert inn annen veggrunn (snølager) på næringsarealer kan dette arealet benyttes til parkering. Dette arealet må brøytes av grunneierne. Parkering skal ikke skje innenfor frisisiktsoneene samt i område AV3 og AV13.

3.6 Ved eiendom 38/16 er regulert byggelinje tegnet innenfor bygningen på hjørnet mot rundkjøringen. Ved riving/ombygging skal en forholde seg til den regulerte byggelinjen.

3.7 Innenfor det offentlige trafikkområde gis det i byggeplanen anledning til å gjøre mindre forskyvninger av g/s-veg og kjøreve. Fortauets bredde kan reduseres med 0,25 m til fordel for sykkelfelt på strekninger der beplantning utgår.

3.8 I område AV3 og AV13 tillattes beplantning/møblering som ikke er sikthindrene i forhold til frisiktsonene.

3.9 Det tillates bare inn- utkjøring ved avkjørsler, og ikke over fortausareal for øvrig. For inn- og utkjøring skal det sikres minimum 8 meter bredde.

3.10 Inn- og utkjøring for tunge kjøretøy fra Stormyragården (38/259) til Gamle riksvei via busslomme inntil det blir bygd ny veg bak eiendommen. Kantstein skal være nedsenket. Atkomst skal skiltes og være fysisk stengt med bom, nedsenkende sperre eller lignende. Fram til dette er etablert skal atkomsten være fysisk stengt.

3.11 Det forutsettes felles atkomst mot Gamle Riksvei for gårds-/bruksnr. 138/2346 (Hybo brl.) og 138/1779 (Tungen brl.).

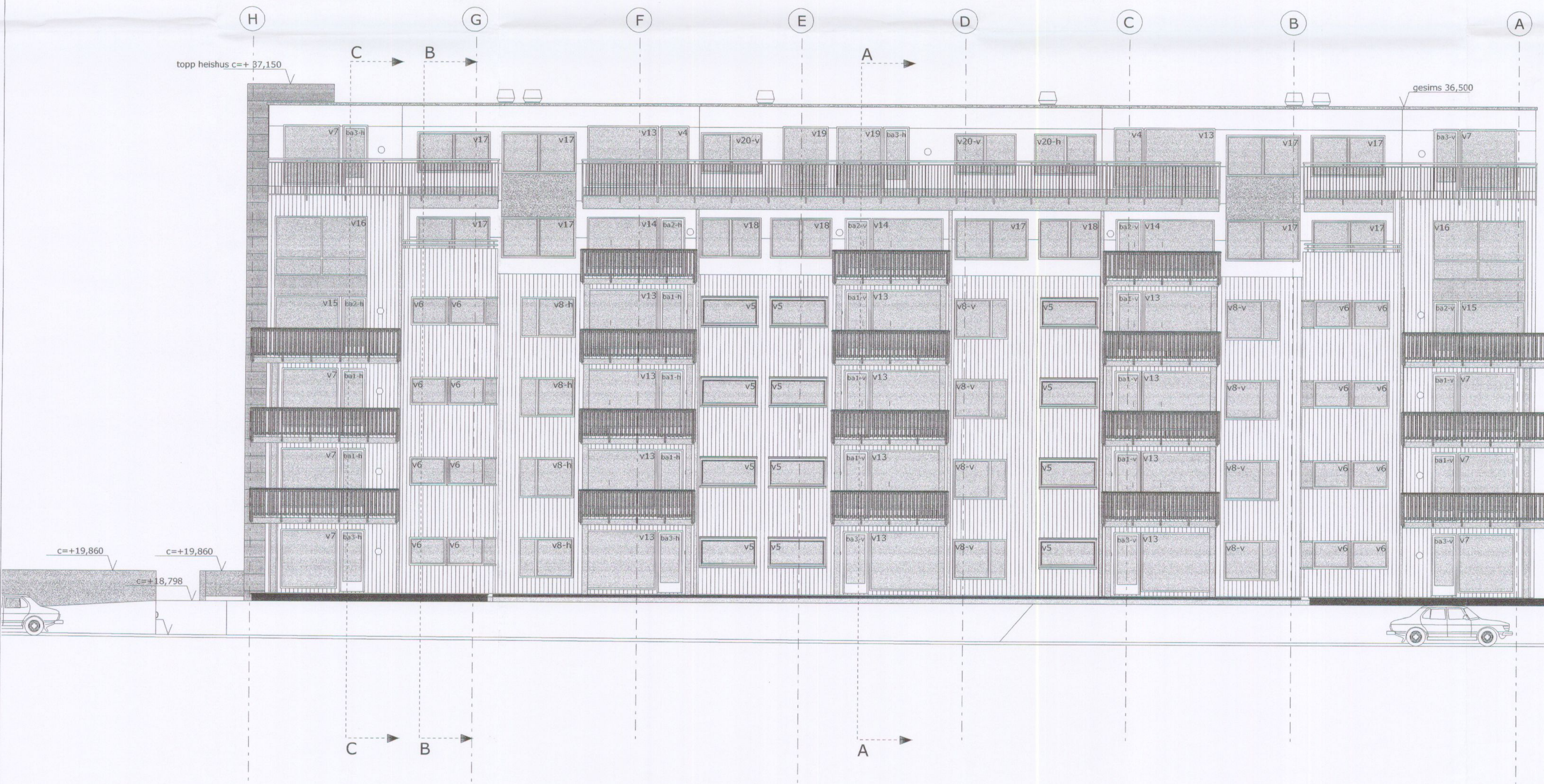
3.12 Sidesluker i sykkelfeltene skal vurderes brukt.

4. Fellesområder

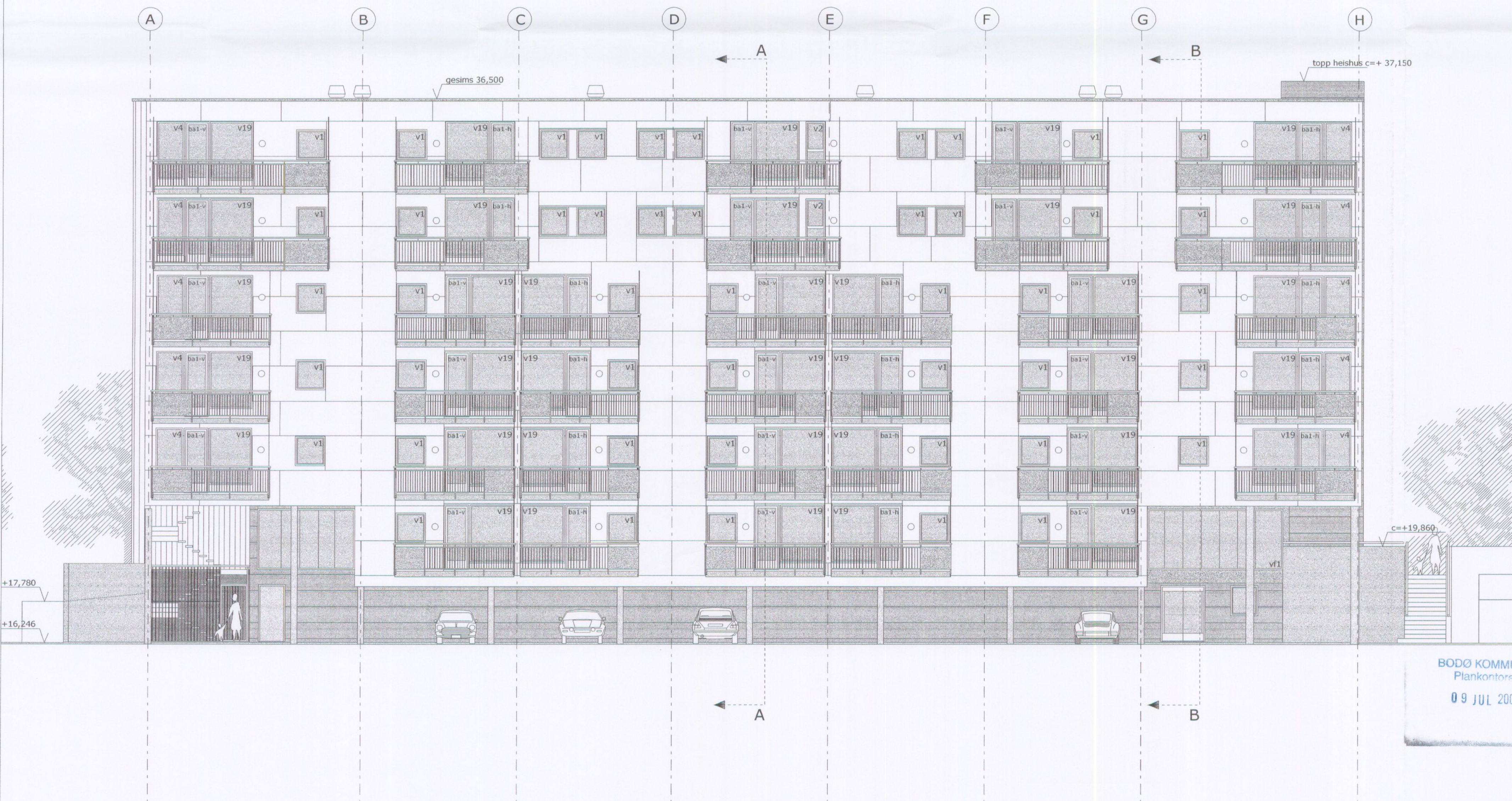
4.1 Parkeringsplassen FP1 kan benyttes av Stormyragården , gårds/bruksnr: 38/259.

Revidert 19.03.09

Sist revidert i planutvalgets møte den 05.05.09



tegningsnummer:		rev:	f.grad:
ARBEIDSTEGNING		A301	A 5
SOHY1 138/4515 Bsak Tegni			
11 JUN 2004			
A	rettet balkongrekkverk, ajourført	10.06.04	-
rev.	revisjonen gjelder:	dato:	sign: kontr:
Arkitekt Voll Arkitekter AS		Kjøpmannsgata 40 N-2011 Trondheim	tlf: 738 738 00 fax: 738 738 38
RIB Barlindhaug Consult AS		Pb 716 8001 Bodø	tlf: 755 04300 fax: 755 04301
RIR Intekno AS		pb 4333 8089 Bodø	tlf: 75 56 53 80 fax: 75 56 53 90
prosjekt: 630038 Badeparken I		tegningstittel: Fasade mot Hålogalandsgate (mot nordvest)	ferdiggrad: 5
Totalentreprise ved Skanska		tegningsnummer: A301	rev: A
dato: 16.04.04		prosj.nr. internt: 04001	saksbehandler: RNS
målestokk: 1:100		henvisninger:	
filnavn: a301.dwg		kontroll (SK)	kontroll (SMK)



tegningsnummer:		rev:	f.grad:
ARBEIDSTEGNING		A302	A 5
 S O H Y 2 138/4515 Bsak Tegni			
11 JUN 2004			
A	rettet balkongrekkeverk, tegnet inndeling av plater, ajourført	10.06.04	-
rev.	revisjonen gjelder:	dato:	sign: kontr:
	Arkitekt Voll Arkitekter AS RIB Barlinhaug Consult AS RIR Intekno AS	Kjøpmannsgata 40 N-7011 Trondheim Pb 716 8001 Bodø pb 4333 8089 Bodø	tlf: 738 738 00 fax: 738 738 38 tlf: 755 04300 fax: 755 04301 tlf: 75 56 53 80 fax: 75 56 53 90
prosjekt:	tegningstittel:	ferdiggrad:	
630038 Badeparken I	Fasade mot Nordlandshallen (mot sydøst)	5	
Totalentreprise ved Skanska	tegningsnummer:	rev:	
	A302	A	
dato:	målestokk:	prosj.nr. internt:	saksbehandler:
16.04.04	1:100	04001	RNS
henvisninger:			
filnavn:	kontroll (SK)		kontroll (SMK)
a301.dwg			