Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegler Nord AS	Oppdragsnr.	85250108		
Adresse	Mørkvedtråkket 19				
Postnr.	8026	Sted	BODØ		
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Marte Falch Nilsen		
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år og 9mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	nobl	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Marte	Etternavn	Falch Nilsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn: Caverion

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Vansjekk av bolig, utført i hele borettslaget.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Malt og beiset i terrassen. Gjort i 2025 av eiere.

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

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

Firmanavn: Caverion

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Fått ny kontakt på badet til vaskemaskin og tørketrommel.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Har hatt El- sjekk i borettslaget. Har utbedret feilene i leiligheten av en faglært.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Har bebodd leiligheten siden sommeren 2022.

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.

Opprettet: 30/05/2025 09:18:11 (EES-versjon: 3)

Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

Boligbygg med flere boenheter

Mørkvedtråkket 19, 8026 BODØ

BODØ kommune

gnr. 42, bnr. 349

Andelsnummer 2356

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 30.05.2025 **Rapportdato:** 05.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21395-1078 **Referansenummer:** YM1607

Foretak: MIKALSEN TAKST AS **Takstingeniør:** Kristoffer Mikalsen **Vår ref:**

Mikalsen Takst

F

ENERGIMERKE

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, forehåndstakster, 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

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

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 fuktsøk.

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 byggeregler

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, anneks, 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, bindiingsverk av trekonstruksjoner kledd med liggende kledning. Etasjeskillere av betong. Saltak av tre tekket med

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

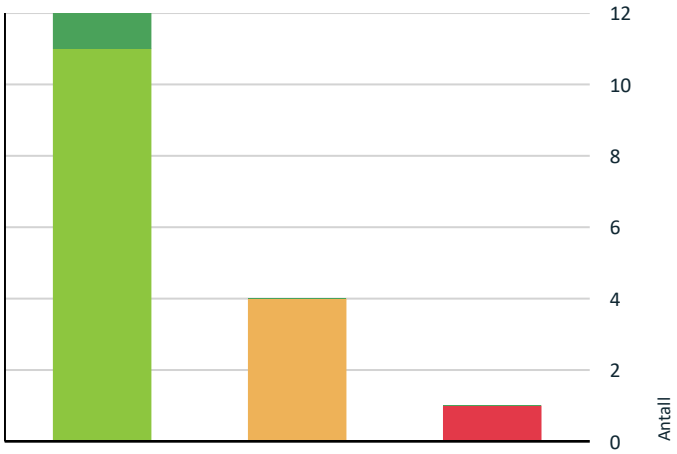
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

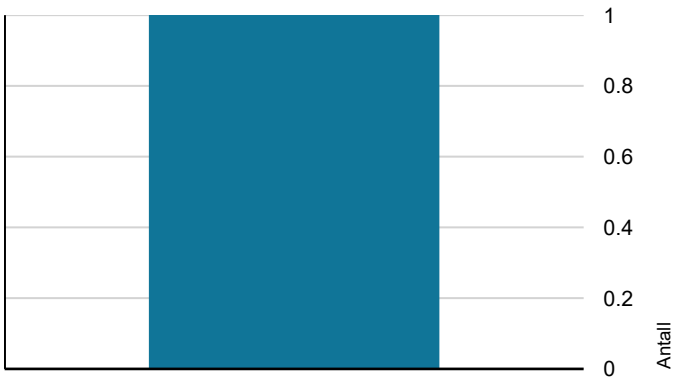
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Gjelder for en mindre del av anlegget.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Boligens energimerking



Beskrivelse

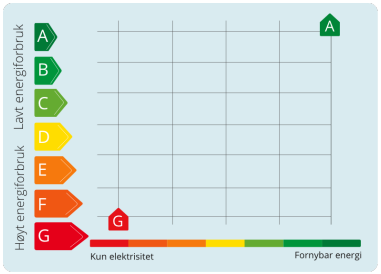
Energimerke er basert på en forenklet vurdering basert på byggeår, byggemåte og oppvarmingskilder. Ved en utvidet energimerking kan det oppnås en annen karakter dersom det er utført helhetlige endringer på vinduer, fasader, taker og isolasjon.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer i stue og soverom fra 98 og 2012.

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 spessielle 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.

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 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til 4m2 balkong.
Stålprofiler under imp.dekke, rekkverk av malt treverk
Skillevegger med noe slitasje.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 3 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Slik dagens planløsning er vil en trapp etter dagens standard ta store deler av stuen for å montere. For å få en driftssikker trapp må den bygges totalt om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad med ukjent alder, men er utført i perioden 2013-2018.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
• Det må foretas lokal utbedring.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra sluk til døråpning og det er høy terskel.

Tilstandsrapport

Veldig mye fall på badet, dersom gulv er glatte kan det være en skli risiko på gulv.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilstøtende konstruksjoner mot felles gang eller annen bolig.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber til bad.

Deler av eldre del av rørnett påvist på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder for en mindre del av anlegget.

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

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Det er ledningsnettet i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.

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.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Naturlig ventilasjon med avtrekk var norm fra byggeår.

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

TG 1 Varmtvannstank

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 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)?
   Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

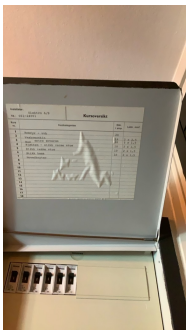
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

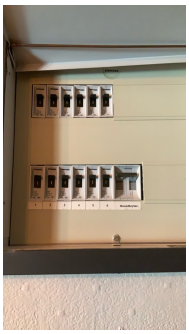
Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.
Hovedsaklig skjult el-anlegg.

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

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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Slukkeutstyr og varsler påvist

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

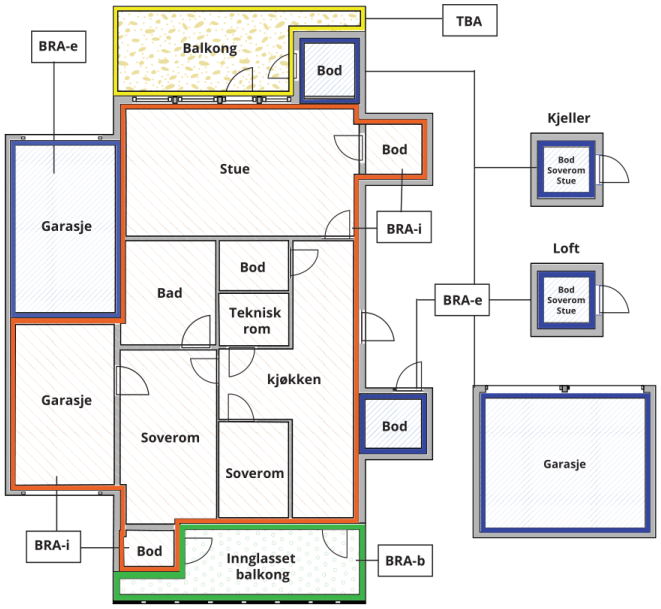
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	45			45	5
Loft	6			6	
Kjeller		3		3	
SUM	**51**	**3**			**5**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Bad, Gang, Stue/kjøkken, Soverom		
Loft	Loftstue		
Kjeller		Bod, Kott	

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.
Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.
P/S-Rom er medtatt for markedsstatestikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.
Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1, 90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter.
Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er oppført etter eldre byggeforskrifter og vil naturlig ikke følge dagens brann og lydkrav.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	51	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør
	Marte Falch Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	42	349		0	2888 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Mørkvedtråkket 19

Hjemmelshaver
Gjæran Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GJÆRAN BORETTSLAG	954696626			Nilsen Marte Falch

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2356

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom beliggende på Mørkved. Området består av blandetbebyggelse - flermannsboliger, delt boliger og eneboliger. Området har tett bebyggelse,både nyere og eldre. God tilknytning til nærområdet med kort vei til skoler, barnehage og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, asfalt og bygningsmasse.
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Oppvarming

Elektrisk via panelovner.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1979	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		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 tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige 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 rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle 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 dampsperren 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 sokkeletasje) 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 forenklede. 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

Mørkvedtråkket 19

Nabolaget Mørkved sentrum - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Familier med barn**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Mørkvedtråkket Linje 2, 2 N	2 min 0.2 km
Mørkved stasjon Linje F7, R75	19 min 1.7 km
Bodø lufthavn	14 min

Skoler

Hunstad barneskole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Mørkvedbukta skole (1-7 kl.) 226 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Mørkvedmarka skole (1-7 kl.) 395 elever, 35 klasser	18 min 1.5 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.) 368 elever, 28 klasser	13 min 1.2 km
Bodin videregående skole 965 elever	6 min 0.6 km

Ladepunkt for el-bil

St1 Lading Mørkved	12 min
Bodø	16 min

«Rolig og fint boligområde.»

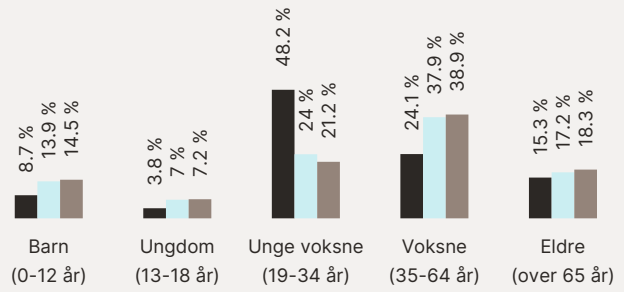
Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mørkved sentrum	635	1 005
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gjæran barnehage Avd Messiosen (1... 32 barn	3 min 0.3 km
Studentongan barnehage (0-5 år) 73 barn	7 min 0.6 km
Kjeldmyrlia naturbarnehage (1-5 år) 26 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Joker Mørkved PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Coop Extra Mørkved	7 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

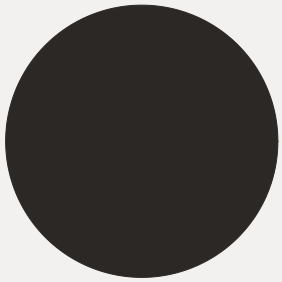
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100

Sport

Osphaugen ballplass Ballspill	6 min 0.5 km
Bodin videregående Aktivitetshall, fotball	6 min 0.5 km
Family Sports Club Mørkved	10 min
Feel24 Mørkved	17 min

Boligmasse



100% blokk

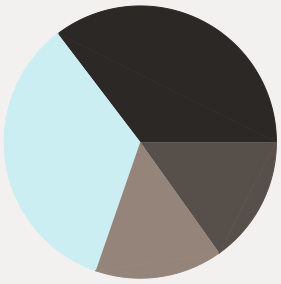
«Mitt nabolag har ungt miljø. Det er kort vei å gå til, pub, butikk, treningssenter, natur, apotek, lege, universitet, barnehage, videregående og buss. Derfor er det best :-)»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Hunstadsenteret	15 min
Apotek 1 Mørkved	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
34% 6-12 år
15% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

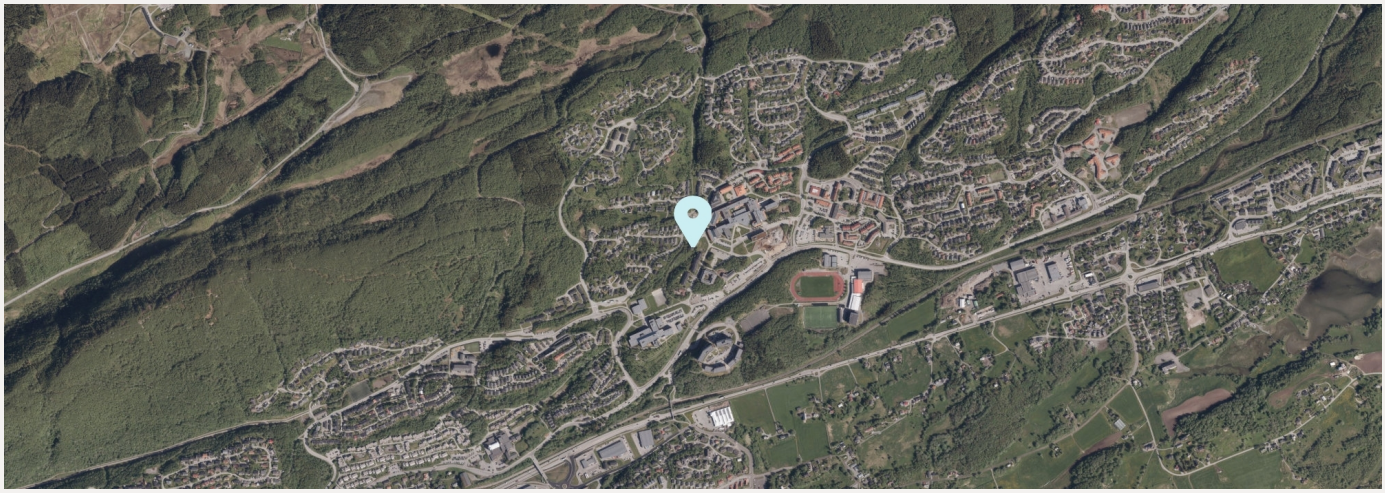


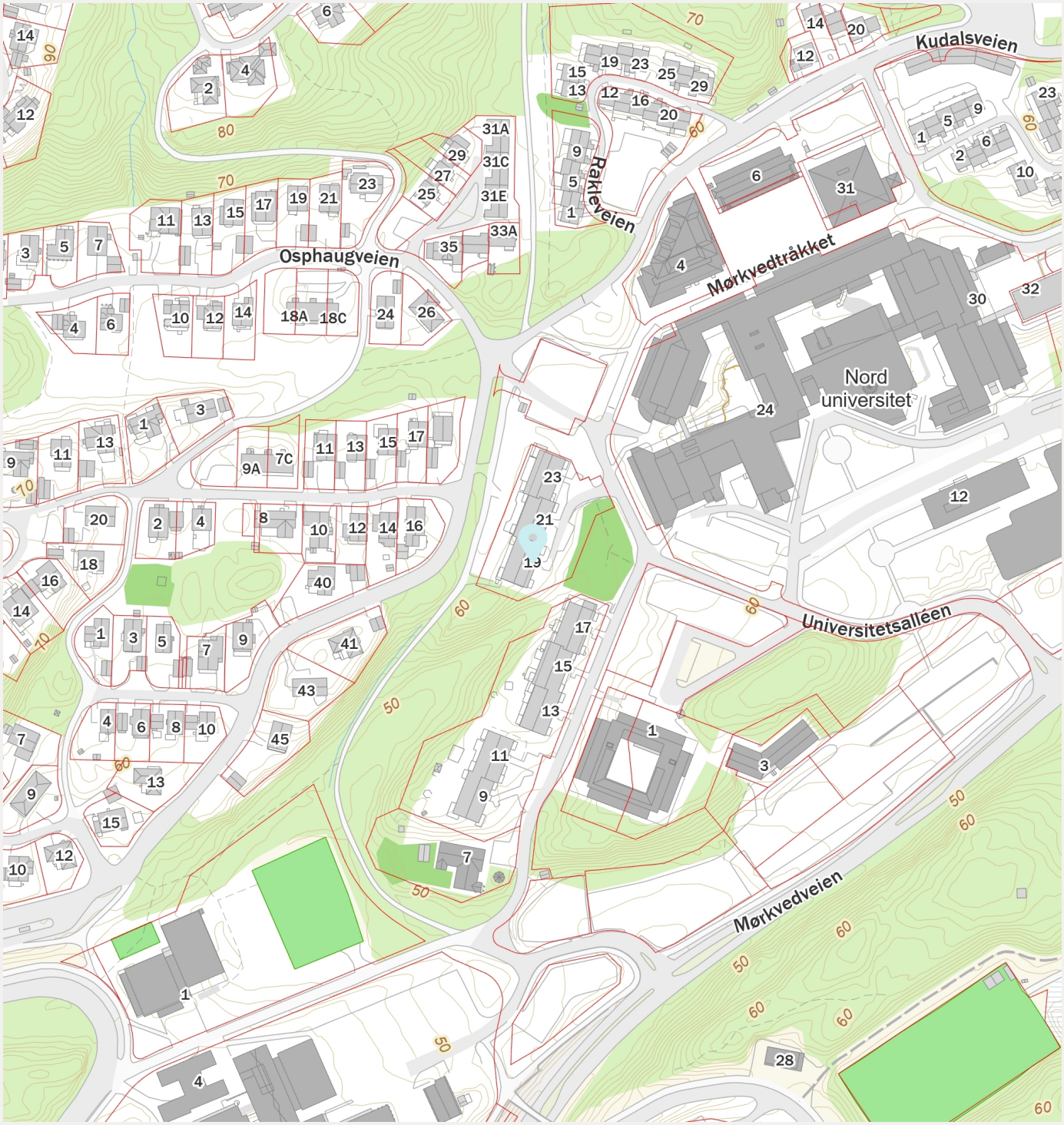
Sivilstand

		Norge
Gift	11%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

FINN

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





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

ORDENSREGLER FOR GJÆRAN BORETTSLAG

1. Reglenes formål og omfang.
Ordensreglene er til for å holde orden i borettslaget. De skal legge til rette for et godt bomiljø ved at alle viser hensyn til hverandre. Andelseier er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at medlemmer av egen husstand og eventuelle leietakere gjør seg kjent med reglene og overholder dem.

2. Brannvern.
I alle inngangene finnes det en Branninstruks og en brannvarslings-sentral med instruksjon/veileder. Alle andelseiere har plikt til å sette seg inn i Branninstruksen og instruksjon/veileder til brannvarslings-sentralen, som er å anse som en del av ordensreglene.
På grunn av brannfare er det forbud mot åpen flamme/kullgrill på balkongene/terrassene. Av samme grunn må ladding av; småelektronikk, el-sykler, el-verktøy mv. aldri skje i gangene/bodene og alltid under tilsyn. **OBS:** Varsle alltid styret umiddelbart dersom du oppdager feil/mangler ved brannvernet.

3. Ro i boligen.
Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23:00 og kl. 06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres aktiviteter som forstyrrer nattesøvnen. Når det gjelder boring, snekring ol. bør det skje mellom kl. 07:00 og 20:00 på hverdager. I helgen og på helligdager bør det være alminnelig ro i boligen. Ytterdøren låses automatisk mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.

4. Parkering/ladetorg.
Hver leilighet har en klausulert rett til 1, en, parkeringsplass. All parkering skal skje på de 2 p-plassene borettslaget eier, herunder også HC og gjesteparkering. All stans utenfor inngang/innkjørsel er kun tillatt ved av- og på-lasting. Det samme gjelder selvsagt også for besøkende. Mangel på p-areal gjør at laget ikke kan tilby «faste» plasser. «Rullerende» parkering må derfor praktiseres. Ladetorget har heller ikke «faste» plasser. Straks nødvendig ladding er oppnådd skal bilen flyttes slik at andre kommer til og får ladet. Laget kan ikke tilby parkering for; arbeids-/firmabil, bobil, campingvogn, avregistrerte kjøretøy, tilhengere ol.

5. Utleie/framleie av egen leilighet.
Borettslagsloven (§§ 5-3 til 5-10, jf. Vedtektene 4-2) regulerer området. Før eventuell utleie skal det fremmes søknad til styret.

6. Dyrehold.
Det er et generelt forbud mot dyrehold i borettslaget (Vedtektene 4-1 nr. 5). Styret kan, etter søknad, vurdere dispensasjon fra forbudet etter Borettslagsloven § 5-11, fjerde ledd.

7. Flere forhold som krever søknad til styret.
Snakk med styret før du går i gang med oppussing/endring av våtrom (bad, wc, vaskerom samt kjøkken). Ved endring av sluk er det søkeplikt. Videre er det søkeplikt for montering av blant annet; varmepumpe, oppsett av trampoline, bygging av platting, innglassing av balkong ol. Det må fremmes søknad til styret om godkjenning før slikt arbeid settes i verk.

8. Gangene, balkongene og terrassene er rømningsvei, jf. Branninstruksen.
Balkonger/terrasser skal holdes ryddige. Det er derfor ikke tillatt å lagre utstyr som; bilhjul, sykler, akebrett og lignende i gangene. Tepper, matter mv. må ikke ristes over balkongene.

9. Håndtering av avfall.
Alt avfall skal sorteres og bringes i sine respektive containere utenfor Nr. 11 og Nr. 23, jf. informasjon fra renovasjonsselskapet; www.iris-salten.no

Styret i Gjæran borettslag
Februar 2025

Vedtekter for Gjæran borettslag

org nr 954.696.626

Tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 9/10-79, endret den 30/5-06, 24.05.11, 29.05.18, 21.05.19, sist endret 09.04.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 150,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) I Gjæran borettslag er det et generelt forbud mot montering av varmepumper. Det åpnes imidlertid for muligheten til å søke om dispensasjon fra vedtektene etter nærmere retningslinjer.

4-2 Bruksoverlating

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

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, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(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 andelseier ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Brl. 5-13 og 5-15. I tilfeller hvor borettslaget har fått godkjent skade som forsikringssak, men hvor det likevel er helt klart at andelseieren ikke har oppfylt sin vedlikeholdsplikt, jfr. § 5-1, kan borettslaget kreve egenandelen refundert av andelseier.

(8) Andelseier har vedlikeholdsplikt for installasjoner knyttet direkte til andelseiers andel så som; utvidet terrasse og platting, innglassing av balkong/terrasse, varmepumpe o.l.

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 innen den 20 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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Av disse skal begge kjønn være representert med minst 2 medlemmer og ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

vilkår for å være andelseier i borettslaget

bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Boligopplysninger:

Gjæran Borettslag
Mørkvedtråkket 19
8026 BODØ

Vår ref.: 65/23
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Marte Falch Nilsen

Organisasjonsnr: 954 696 626 **Andelsnr:** 2356

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 871**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	4 177
Tilleggsytelser:	Renhold	104
	TV/Internett	590

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	256 175	Gjeld siste årsoppg.:	257 331
Klient ajourf. lån:	26 082 096,80	Klient gj. s. årsoppg.:	25 969 908

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15320854, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 26.05.2025: 4.62% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 26.05.2025: 1 190 935
Andel av saldo: 11 801
Første termin/første avdrag: 30.06.2013 (siste termin 30.06.2037)
Flytende rente

Lånenummer: 16362367887, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.05.2025: 5.59% pa.
Antall terminer til innfrielse: 102
Saldo per 26.05.2025: 23 683 949
Andel av saldo: 234 680
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2050)
Flytende rente

Lånenummer: 16368548638, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.05.2025: 5.59% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 26.05.2025: 978 405
Andel av saldo: 9 695
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2044)
Flytende renter

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Einar Helge Eriksen
Adresse:	Mørkvedtråkket 9
Postnr/-sted:	8026 BODØ
Telefon:	Mob.: +4791615989
E-post:	GjaeranBorettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 26.05.2025

Utestående saldo: **0**

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

Boligopplysninger:

Gjæran Borettslag
Mørkvedtråkket 19
8026 BODØ

Vår ref.: 65/23
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Marte Falch Nilsen

Organisasjonsnr: 954 696 626

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	252 575	Andre inntekter:	433
Annen formue:	24 215	Utgifter:	11 598		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	57 200
Andelsnr:	2356	Partialobligasjonsnr:	2356

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1981
Gårds/bruksnr:	42/349, 42/601, 42/606, 42/348
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet
Tomteareal:	10892.7

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588700

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1981	Første innflytting:	01.01.1981	SSBnr:	H0202
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	52
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyansiennitet				
	2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

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

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har vaktmesteravtale gjennom Nobl med Odd Harry Hansen AS

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

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

Boligopplysninger:

Gjæran Borettslag
Mørkvedtråkket 19
8026 BODØ

Vår ref.: 65/23
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Marte Falch Nilsen

Organisasjonsnr: 954 696 626

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Noen enheter har mulighet for vedfyring.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gjæran Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 17:00 - Møtelokale - Universitetet, avd. Gerhard Schøning A8, Inngang C.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Einar Eriksen
Følgende ble valgt som møteleder: Einar Eriksen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Karen Fagervik Omnes

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Heidi Nohr

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Sakslisten ble behandlet etter følgende rekkefølge: Sak 1, 2, 3, 4, 6 og 5

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 18
Fullmakter: 4
Totalt antall stemmeberettigede: 22

Tilstede fra Nobl: Karen Fagervik Omnes

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 137 756,-

Avstemming: Enstemmig vedtatt

Vedtak kr.: 137 756,-
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder Einar Helge Eriksen er på valg

Følgende kandidater stilte til valg:

Einar Eriksen (14 stemmer for)

Ida Meland (8 stemmer)

Vedtak:
Avstemming: Alminnelig flertall

Vedtak: Einar Eriksen ble valgt som styreleder for 2 år

Etter denne saken dro en andelseier

5.2 Valg av styremedlemmer

Nåværende styremedlem Eirik Andreas Pettersen og Malin Elise Olsen er på valg

Ane Lusie Tellebon går ut av styret

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Eirik Pettersen velges som styremedlem for 2 år

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Magne Storm velges som styremedlem for 2 år

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Runar Straum velges som styremedlem for 1 år

5.3 Valg av varamedlemmer

Nåværende varamedlemmer Magne Stormo og Hanne Iversen er på valg

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Lisa Pleym Olsen velges som varamedlem for 1 år

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Elise Eide Nilsen velges som varamedlem for 1 år

Etter valget skal styret bestå av: Fullt navn, hvilket år valgt, og for antall år.

Styreleder: Einar Eriksen, 2025, 2 år

Styremedlem: Eirik Pettersen, 2025, 2 år

Styremedlem: Heidi Agathe Nohr, 2024, 2 år

Styremedlem: Magne Storm, 2025, 2 år

Styremedlem: Runar Straum, 2025, 1 år

Varamedlem: Lisa Pleym Olsen, 2025, 1 år

Varamedlem: Elise Eide Nilsen, 2025, 1 år

5.4 Valg av valgkomite
Nåværende medlemmer av valgkomite Annette Pettersen, Ida Evjenth og Eva Isaksen er på valg

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Annette Pettersen og Sissel Hopen ble valgt som ny valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Oppmerking parkeringsplasser utenfor nr. 9 og nr. 11
Sak 6 ble behandlet etter sak 4

Ida Merete Meland fremmer sak om;
Oppmerking av parkeringsplasser utenfor nr. 9 og nr. 11 som er eid av borettslaget.

Vedtak:
Andelseiers forslag til vedtak ble enstemmig stemt ned

6.2 Parkeringsplasser
Ida Merete Meland fremmer sak om;
Opptelling, asfaltering og oppmerking av parkeringsplassene i borettslaget.

Vedtak:
Andelseiers forslag til vedtak ble enstemmig stemt ned

6.3 Dedikert parkering

Ida Merete Meland fremmer sak om;
Dedikert parkering til de i borettslaget som har funksjonsnedsettelse.

Vedtak:

Andelseiers forslag til vedtak ble stemt ned

3 stemmer for og 19 stemmer mot andelseiers forslag til vedtak.

6.4 Styremedlemmer

Ida Merete Meland fremmer sak om;
Vederlag til styremedlemmer. Ikke til de som er valgt som vara.

Vedtak:

Andelseier frafalt saken under møtet

6.5 Balkong og takrenner

Ida Merete Meland fremmer sak om;
Sjekk av alle avrenningssystemer på balkonger, takrenner og skjøter. Utbedre der det forekommer lakkasje.

Vedtak:

Andelseiers forslag til vedtak ble stemt ned

1 stemme for og 21 mot andelseiers forslag til vedtak.

6.6 Nytt punkt i vedtektene 5-1, Andelseiers vedlikeholdsplikt

Styret fremmer følgende sak:
Noen andeler har ettermontert utvidet terrasse/platting mv. Det er da i utgangspunktet andelseier, av den andelen som installasjonen er knyttet direkte til, som har bruksrett til denne. Ingen av de øvrige andelseierne i laget benytter denne enheten. Det er da rimelig at det er andelseier, av leilighet med slike installasjon, som har ansvar for vedlikehold av denne.

Det tas inn i Vedtektene et punkt nr. 8 under 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt:

"Andelseier har vedlikeholdsplikt for innstallasjoner knyttet direkte til andelseiers andel så som; utvidet terrasse og platting, innglassing av balkong/terrasse, varmepumpe ol."

Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble vedtatt med 20 stemmer for.

7. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 19:43

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Gjæran Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Einar Helge Eriksen (sign.)	10.04.2025
Sekretær	Karen Fagervik Omnes (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Heidi Agathe Nohr (sign.)	10.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gjæran Borettslag tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00 - Nord Universitet, Auditorium Gerhard Schøning A8 - Inngang C.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Einar Eriksen
Følgende ble valgt som møteleder: Einar Eriksen

Enstemmig

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Robin Nilssen (Nobl)

Enstemmig

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Heidi Noks

Enstemmig

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

Enstemmig

EE

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 16
Fullmakter: 4
Totalt antall stemmeberettigede: 20

Tilstede fra Nobl: Robin Nilssen og Sture Karlsen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 133 097,-

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 133 097,-
Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 24/25

EE

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlem

Nåværende styremedlem Heidi Nohr og Ane Tellebon er på valg.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon
Vedtak: Heidi Nohr gjenvalgt for 2 år
Avstemming: — " —
Vedtak: Ane Tellebon gjenvalgt for 2 år

5.2 Valg av varamedlem

Nåværende varamedlem Magne Stormo og Aleksander Johansen er på valg.

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig
Vedtak: Magne Stormo gjenvalgt for 1 år
Avstemming: — " —
Vedtak: Hanne Iversen velges som nytt varamedlem for 1 år

Etter valget skal styret bestå av:

Styreleder: Einar Helge Eriksen valgt i 2023 for 2 år.

Styremedlem: Malin Elise Olsen valgt i 2023 for 2 år.

Styremedlem: Eirik Andreas Pettersen valgt i 2023 for 2 år.

Styremedlem: Heidi Nohr valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem: Ane Tellebon valgt i 2024 for 2 år

Varamedlem: Magne Stormo valgt i 2024 for 1 år

Varamedlem: Hanne Iversen valgt i 2024 for 1 år

5.3 Valg av valgkomite

Nåværende medlemmer av valgkomiteen Annette Pettersen, Ida Evjenth og Hanne Iversen er på valg

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon
Vedtak: Annette Pettersen, Ida Evjenth og Eva Isaksen valgt som medlemmer av valgkomiteen for 1 år.

EE

6. Sak fra styret - Opptak av lån til elektrisitets- og vannkontroll samt montering av vannstoppere

Vedtak kreves 2/3 flertall.

Gjæran borettslag ble oppført i 1980. Ytterpanel, vinduer og tak er skiftet ut opp gjennom årene. Videre er det etablert; brannvarslingsanlegg, avfallsstasjoner, nytt lysarmatur i gangene, to ladetorg, samt oppgradering av lekeplass, utearealer og parkeringsplasser.
Vår vedlikeholds- og sikkerhetsplan viser nå at det er tid for en systematisk kontroll av elektrisitet og vanntilførsel. Kontrollen omfatter både fellesarealene og hver enkelt leilighet.
Jf. tidligere informasjon om at styret planlegger å iverksette arbeidene i løpet av våren 2024.
Til å ivareta nødvendig kontroll og vedlikehold av bygningsmassen og utearealene har styret et redskap som kalles Bevar-HMS (Helse Miljø og Sikkerhet). Bevar-HMS er styrets hukommelse for hva som er gjort og hva som må gjøres. Bruk av Bevar-HMS reduserer risikoen for uønskede hendelser. HMS og internkontroll innebærer vern av liv, helse og verdier, samt det å skape et godt miljø. Det er styret som er ansvarlig for at HMS-arbeidet gjennomføres.
Etter gjennomført kontroll og fullførte utbedringer gir vårt forsikringsselskap (IF) betydelig rabatt på forsikring av bygningsmassen. (Styret snur alle steiner for å minimere felleskostnadene).
I finansieringen legger styret opp til at selve kontrollarbeidet og automatisk vannstopper dekkes av borettslaget. Andelseieren, på sin side, må dekke utbedring av eventuelle feil/mangler i egen leilighet. Det samme firmaet som foretar kontroll gir gode rabatter på materiell og timepris. Den enkelte andelseier står imidlertid fritt til å velge annet firma til utbedring av feil/mangler i egen bolig. (Men det må være et autoriser firma. Det er bare de som kan gi gyldig garanti). Rabatten oppnås først etter at alle feil/mangler er utbedret. Det vil derfor bli satt en sluttdato for når all utbedring må være fullført.
Utført kontroll og gjennomførte utbedringer gir økt sikkerhet i mange år framover. Og en Boligsalgsrapport uten feil/mangler vil bidra til å øke verditaksten på leiligheten. I tillegg til rabatt på forsikringen (mindre felleskostnader) oppnår vi med andre ord også bedre teknisk standard og økt sikkerhet.

Det er Borettslagslovens Kap. 5 III, Andelseiers bruk, vedlikehald o.a. som regulerer skillet mellom hva som er andelseiers ansvar og borettslagets ansvar. Jf. Vedtektene 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt. (Jf. andelseiers egen HMS-sjekkliste som ble sendt ut i februar då.).
§ 5-17 Vedlikehald o.a. frå laget, viser til andelseiers plikt til å gi laget adgang til boligen for å ivareta kontroll, ettersyn, vedlikehold mv.
Videre viser loven til hva som er andelseiers plikt å vedlikeholde, reparere, skifte ut mv., f.eks. det elektriske anlegget samt vann/avløp inne i leiligheten.
Mislighold kan føre til ansvar, jf. 5-13 Andelseiers skadebotansvar i høve til laget.
(Mao. dersom feil/mangler som er andelseiers ansvar ikke utbedres og skade oppstår, så kan andelseier bli ansvarlig for hele skadens omfang, også skade ut over egen leilighet). Jf. Vedtektene 5-1 (7) Andelseiers vedlikeholdsplikt.

Vedlagt ligger beregning av lånekostnader og fellesgjeld som følge av lånefinansieringen.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig
Vedtak: Forslag til vedtak vedtatt.

Generalforsamlingen i 954 696 626 - GJÆRAN BORETTSLAG vedtar å låne opp inntil NOK 1.000.000,- med løpetid inntil 20 år som annuitetslån, til el- og vannsjekk. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles eksisterende sikkerhet (2. pri. i borettslagets eiendommer 1804/42/348, 349, 601 og 606 pål. NOK 28.000.000,-). Pantet har prioritet foran andelseiernes innskuddsobligasjon.

EE

7. INNKOMNE SAKER

7.1 Sak fra andelseier - Utskifting av vinduer

Innhente tilbud på utskiftning av alle vinduer. Skifte vinduer i borettslaget. Alternativt om det allerede er skiftet noen tidligere, så skiftes resterende.

Vedtak: Forslag til vedtak ikke vedtatt

Enstemmig

7.2 Sak fra andelseier - Oppmerking av parkeringsplasser

Oppmerking av parkeringsplasser foran nummer 9. Eventuelt det samme på øvre og nedre parkeringsplass. Har vært snakket om at parkeringene ikke er eid av laget, men dersom de eies av laget bør de merkes opp, slik at det lettere unngås dobbeltparkeringer. Det er satt opp skilt om borttauing og at det er gjæran borettslag sine parkeringer.

Vedtak: Forslag til vedtak ikke vedtatt

Enstemmig

7.3 Sak fra andelseier - Nye varmtvannsberedere

Utskifting av varmtvannsberedere der det trengs. Forebyggende.

Vedtak: Forslag til vedtak ikke vedtatt

Enstemmig

EE

8. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 19:18

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.



Møteleder



Protokollvitne

BODØ KOMMUNE

Arkiv

BYGNINGSSJEFEN

J.nr. 4170/81 JU/KJ

Ark nr.

80B54 bravida
42/348 Byggesak Fer

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Bodø og Bodin Boligbyggelag

utførte byggearbeide på veg 666 nr. 9-11 Gjæran

nemlig 16 leiligheter 8 stk. à 95 m²

2 " " 77 m²

4 " " 46 m², 2 stk. à 51 m²

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 12. desember 1978

under sak nr. 1643 / 78 ved avholdt synsforretning i henhold til bygningslovens § 99, den 9. november 1981 er funnet å være lovlig utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer:
Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Bodø, den 9. november 1981

Gunnar Moldjord

BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

J.nr. 3860/81

Ark nr. 503.1 JU/MG

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Bodø og Bodin Boligbyggelag

utførte byggearbeide på Vei 666 nr. 13, 15 og 17 - Gjæran

nemlig 24 leiligheter - 12 stk. av 95 m2 og 3 stk. av 77 m2,
6 stk. av 46 m2 og 3 stk. av 51 m2 leieareal. Bebygd areal 832 m2.

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 12. desember 1978

under sak nr. 1643 /78 ved avholdt synsforretning i henhold til bygningslovens § 99, den 24. sept. 1981 er funnet å være lovlig utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer:
Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Bodø, den 25. sept. 1981

Gunnar Moldjord

BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

J.nr. 3652/81/JU/AV

Ark nr. 503.1

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Bodø og Bodin Boligbyggelag

utførte byggearbeide på Vei 660 nr. 19 - 21 - 23 - Gjæran

nemlig 24 leiligheter - 12 stk. av 95 m2, 3 stk. av 77 m2,

6 stk. av 46 m2 og 3 stk. av 51 m2 leieareal. Bebygd areal 832 m2

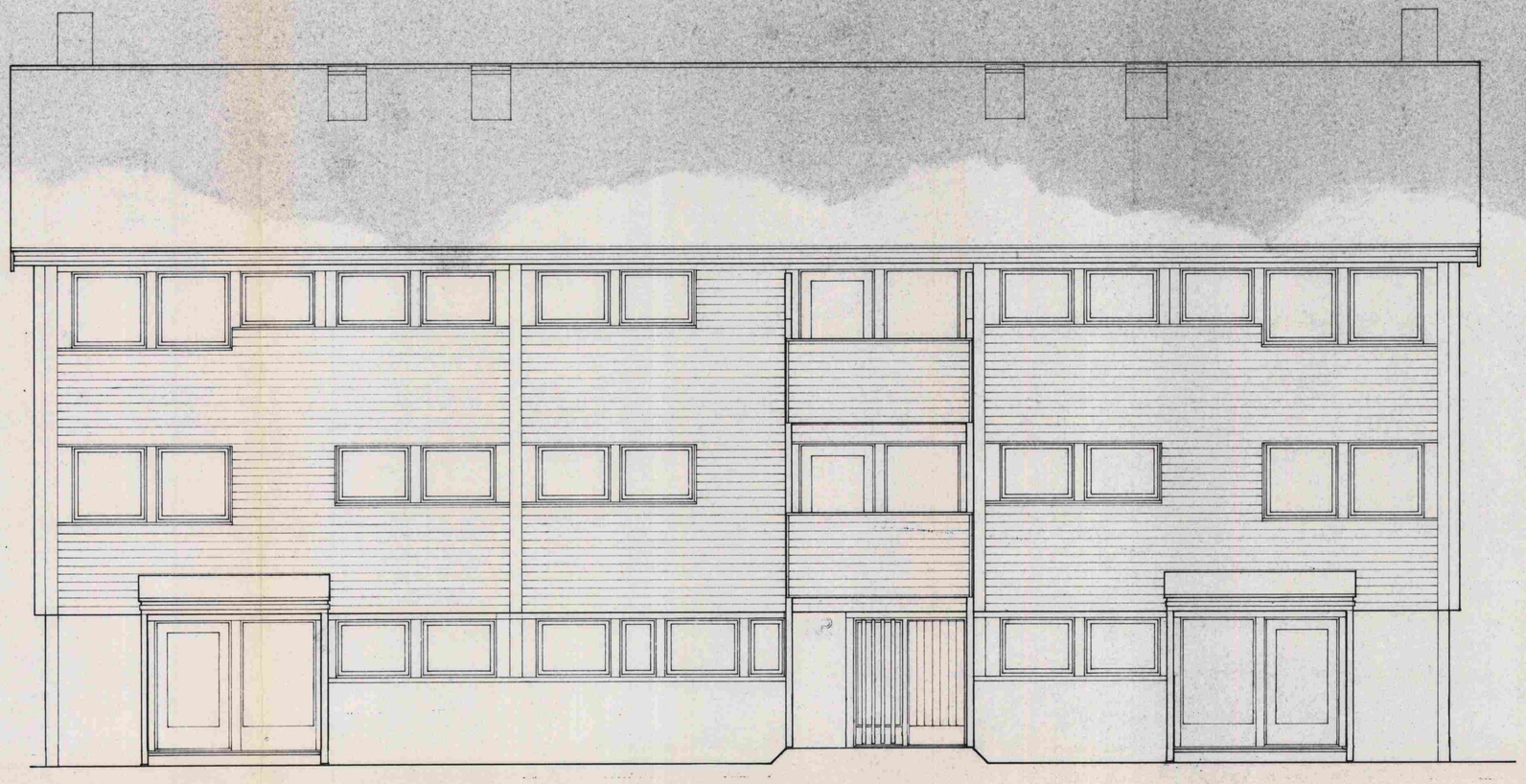
i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 12. desember 1978

under sak nr. 1643 /78 ved avholdt synsforretning i henhold til bygningslovens § 99, den 2. september 1981 er funnet å være lovlig utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

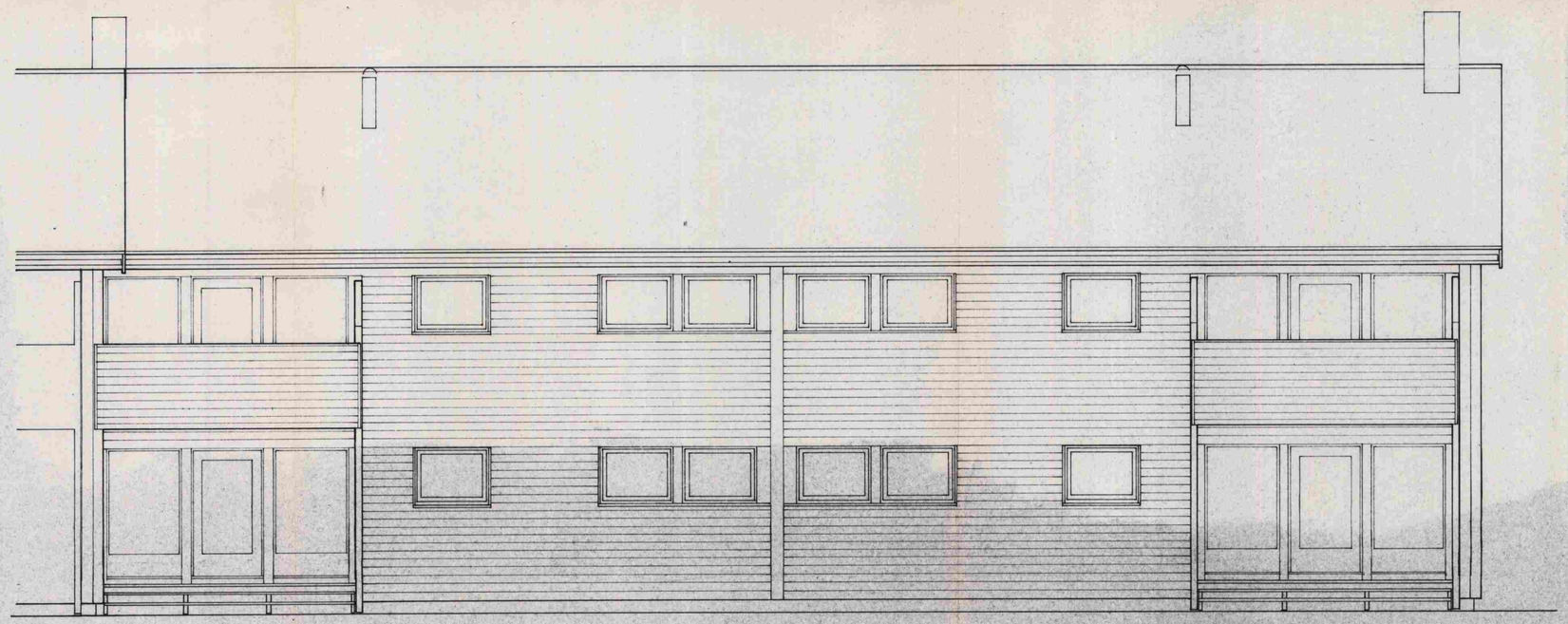
Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer: Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Bodø, den 2. september 1981

Gunnar Moldjord



FASADE MOT MØRKVEDTRÅKKET . ØST



FASADE MOT VEST

80B4U
42/348 Byggesak Teg

BODØ BYGNINGSRÅD
Godkjent – § 14.2
12 DES 1978
1643/78

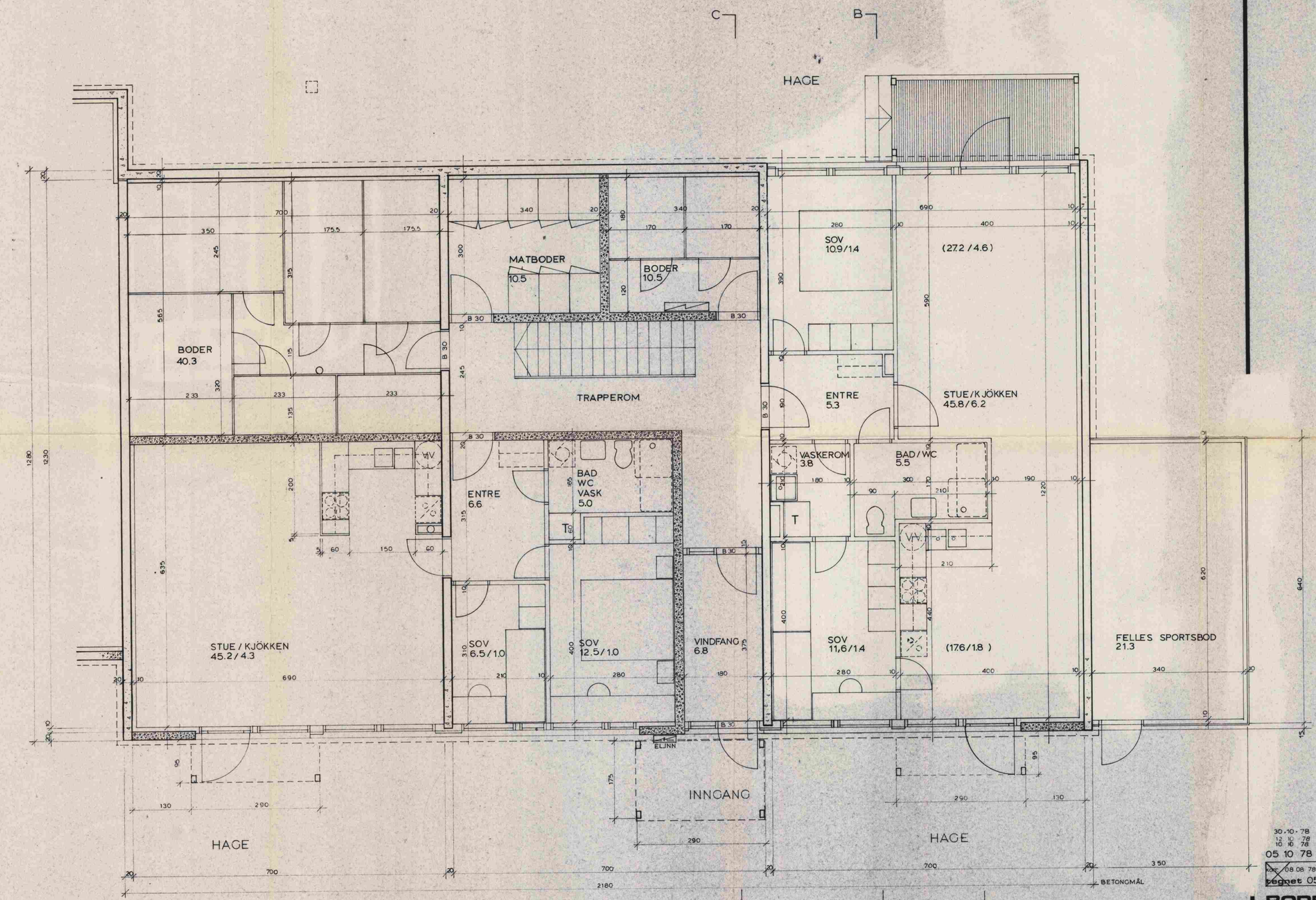
30 10 78 BYGGEMELDING
korr. 08 08 78 tretrinn, terrenghøyder
tegnet 05 07 78

BORETTSLAGET GJÆRAN
MØRKVED BODØ
BODØ OG BODIN BOLIGBYGGELAG

FASADER **MÅL 1:50**

LANDSKAPSARKITEKT MNLA RAGNHILD THORENFELDT
ARKITEKT MNAL TRULS THORENFELDT

TEGN. NR. 1.18



80B4V
42/348 Byggesak Teg

BODØ BYGNINGSRÅD
Godkjent – § 14.2
12 DES 1978
1643/78

30.10.78 BYGGEMELDING
12.10.78 " , bodskillevegger
10.10.78 betongmål
05.10.78 ny tegn. 1.11.3
Korr. 08.08.78 innv. isolasjon i boder . pipe fjernet
tegnet 05.07.78

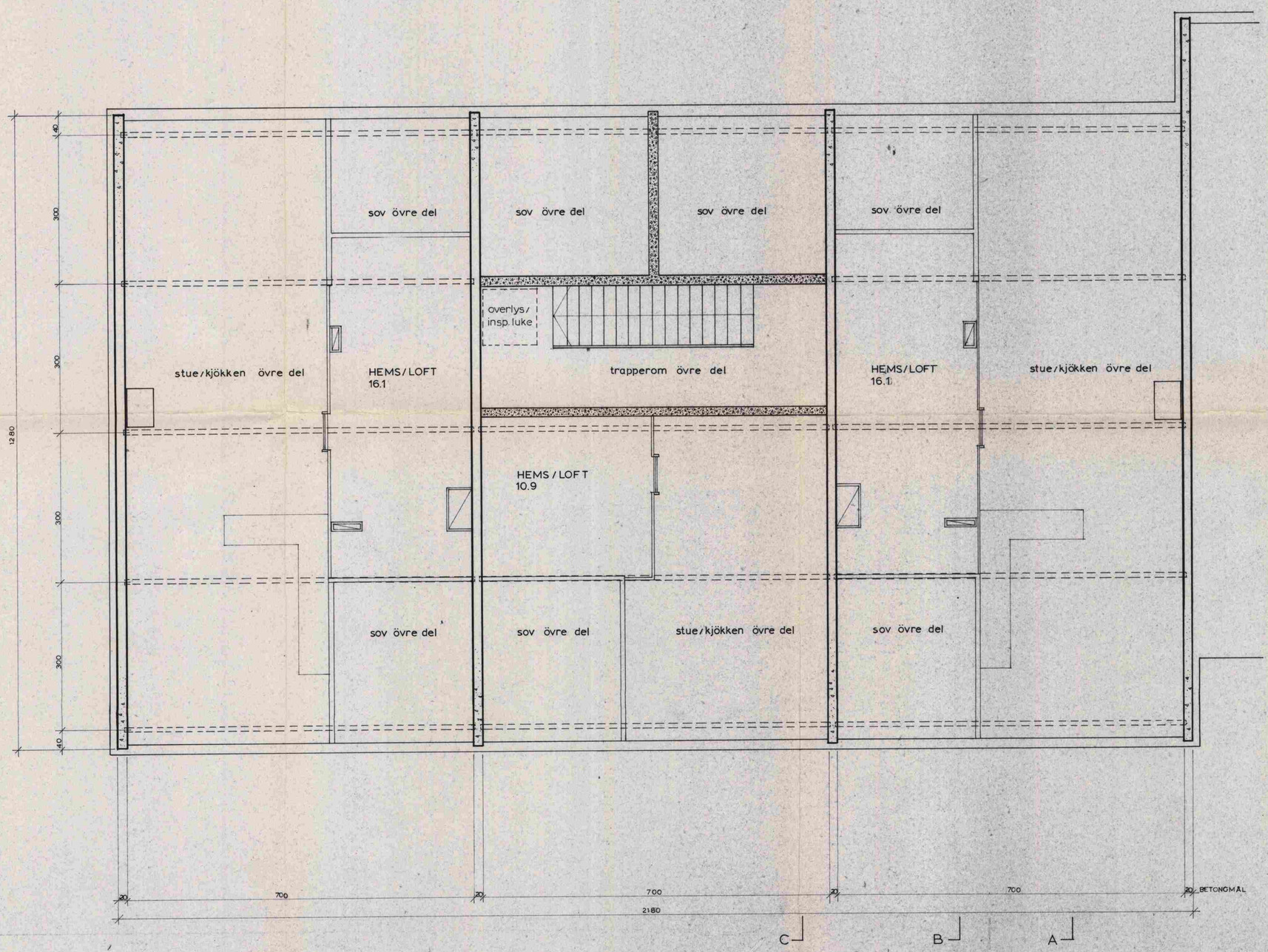
BORETTSLAGET GJÆRAN
MØRKVED BODØ
BODØ OG BODIN BOLIGBYGGELAG

SPESIELL 1. ETASJE PLAN FOR HUS NR. 4

MÅL 1:50

LANDSKAPSARKITEKT MNLA RAGNHILD THORENFELDT
ARKITEKT MNAL TRULS THORENFELDT

TEGN. NR. 1.11. 3



8 0 B 4 W
42/348 Byggesak Teg

BODØ BYGNINGSRÅD
Godkjent → § 14 2
12 DES1978
1643/78

30-10-78 BYGGEMELDING
12 10 78 ——"——
10 10 78 betongmål

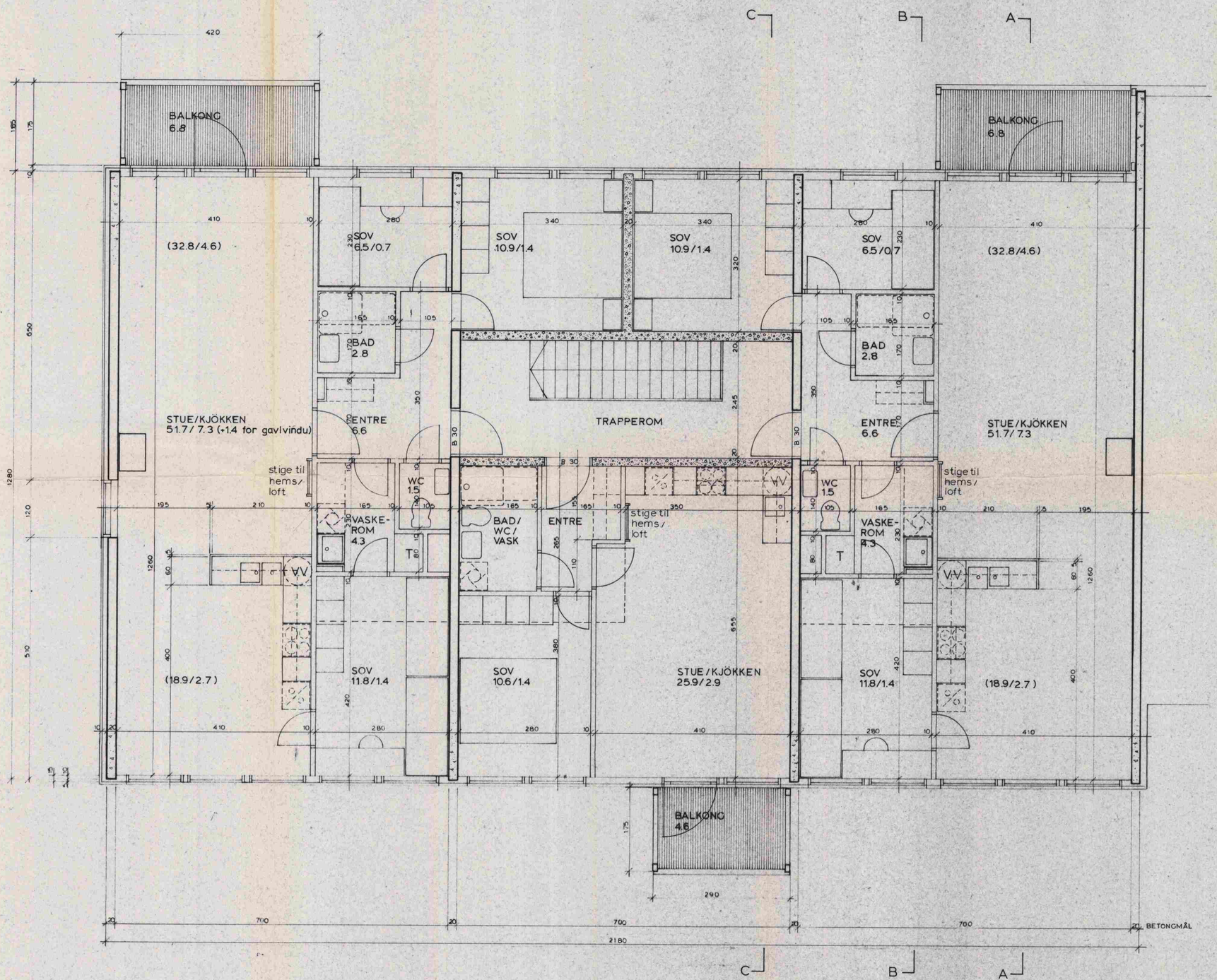
tegnet: 05 07 78

BORETTSLAGET GJÆRAN
MØRKVED BODØ
BODØ OG BODIN BOLIGBYGGELAG

PLAN HEMS/LOFT MÅL 1:50

LANDSKAPSARKITEKT MNLA RAGNHILD THORENFELDT
ARKITEKT MNAL TRULS THORENFELDT

TEGN. NR. 1.14



4-ROMS LEILIGHET
94.5 m² + VASKEROM OG HEMS/LOFT

2-ROMS LEILIGHET
45.8 m² + HEMS/LOFT

4-ROMS LEILIGHET
94.5 m² + VASKEROM OG HEMS/LOFT

80B4Z
42/348 Byggesak Teg

BODØ BYGNINGSRÅD
Godkjent — § 14.2
12 DES 1978
1643/78

30.10.78 BYGGEMELDING
12.10.78
10.10.78 betongmål

tegnet 05.07.78

BORETTSLAGET GJÆRAN
MØRKVED BODØ
BODØ OG BODIN BOLIGBYGGELAG

PLAN 3. ETASJE

MÅL 1:50

LANDSKAPSARKITEKT MNLA RAGNHILD THORENFELDT
ARKITEKT MNAL TRULS THORENFELDT

TEGN. NR. 1.13.2

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GJÆRAN.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Fellesbestemmelser for byggeområdene.

Utbygging av områdene eller oppføring av bygninger skal skje i samsvar med reguleringsplanen og etter detaljerte tomtedelings- og bebyggelsesplaner for naturlig avgrensede områder godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise tomtedeling, sandkasseplasser og ballsletter, transformatorkiosker, televerkets koblingsskap og telefonkiosker, fremtidige utvidelsesmuligheter for de enkelte bygninger, fellesareal (avkjørsel, parkeringsplasser o.l.) som ikke er vist på reguleringsplanen - men som er nødvendig for at de enkelte områder skal kunne fungere i samsvar med reguleringsplanen.

§ 3. Område for boligbebyggelse (felt B og C).

a. Bygningene skal plasseres som vist på planen.

b. Blokkene kan føres opp inntil 2 etg. + u., max høyde til møne 11 m og til gesims 9 m, målt fra laveste terrengpunkt.

c. Parkering skal skje på felles parkeringsplass som vist i nordre del av planen og ved felles parkeringsplass ved Mørkvedveien i søndre del av planen.

d. Blokkene skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn, godkjent av bygningsrådet.

e. Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4. Område for parkering.

Parkeringsplass i nordre del av planen.

4.1. 60 parkeringsplasser totalt

4.2. 40 - " - disponeres til faste plasser for de nærmeste boligene i feltene B og C.

4.3. 10 parkeringsplasser disponeres til gjesteparkering for ovenfornevnte boliger.

4.4. 10 parkeringsplasser disponeres til forretningen øst for parkeringsplassen, utenfor denne reg.planen.

4.5. Det forutsettes at gjesteparkering og parkering for forretning kan benyttes i fellesskap etter behov.

Parkeringsplass i søndre del av planen:

4.6. 112 parkeringsplasser totalt

4.7. 24 - " - disponeres til faste plasser for de nærmeste boligene i felt C.

4.8. 6 parkeringsplasser disponeres til gjesteparkering for ovenfor nevnte boliger.

4.9. 82 parkeringsplasser disponeres til Videregående skole.

4.10. Gjesteparkering og parkering for Videregående skole kan benyttes i fellesskap etter behov.

4.11. Parkeringsplassene i felt A og nordre del av planen kan overbygges etter tillatelse fra bygningsrådet.

Disponeringen av plassene er vist på reg.plankartet.

§ 5. Område for offentlig bebyggelse (felt D, daginstitusjon, og ~~X~~, E, F, videregående skole).

Bebyggelsen kan oppføres inntil det etasjetall, og for de formål som er påført planen. Max byggehøyde for 1 etg. hus til møne 6,0 m og gesims 3,5 m, 2 etg. 9,0 m og 7,0 m, og 3 etg. 14,0 m og 11,0 m.

For institusjoner i feltene E og F skal det tilsammen være minimum 140 parkeringsplasser. Derav skal institusjonene ha 82 parkeringsplasser på felles parkeringsplass ved Mørkvedveien, mens det for de resterende 58 plasser må vises oppstillingsplass på egen tomt.

§ 6. Friområder.

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk til friområde.

§ 7. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland.

Bodø den 13. mars 1979.

Ole S. Aavatsmark

O.b. Paulsen

Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 42/349
Adresse: Mørkvedtråkket 19
Dato: 26.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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