

Sjøgata 6

Nabolaget Bodø sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

🚌 Bodø sentrum regionbuss Linje 100, 200, 300, 400	2 min 🚶 0.2 km
🚉 Bodø stasjon Linje F7, R75	8 min 🚶 0.7 km
✈ Bodø lufthavn	19 min 🚶

Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.) 354 elever, 21 klasser	9 min 🚶 0.8 km
St Eysteins skole (1-10 kl.) 79 elever, 8 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 258 elever, 17 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 27 klasser	11 min 🚶 0.9 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 90 elever, 6 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	13 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Torggarasjen Bodø Energi AS	2 min 🚶
🚗 Nedre torg	4 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

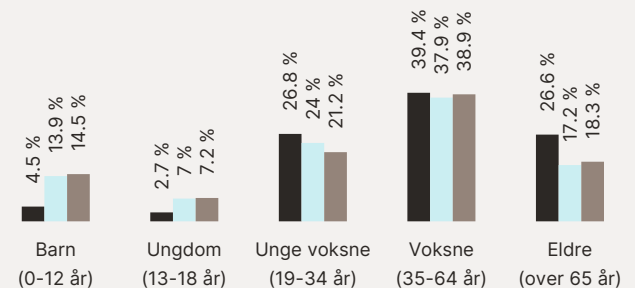


Kvalitet på skolene
Bra 67/100



Naboskapet
Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bodø sentrum	1 463	995
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager


Barnas Hus barnehage (1-5 år) 33 barn	9 min 🚶 0.7 km
Sentrum barnehage Avd Parkveien (1-5 år) 21 barn	9 min 🚶 0.8 km
Asphaugen barnehage (1-5 år) 98 barn	11 min 🚶 0.8 km


Dagligvare


Rema 1000 Sentrumsgården	0 min 🚶
Eurospar Koch Bodø	2 min 🚶

Primære transportmidler









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

 Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

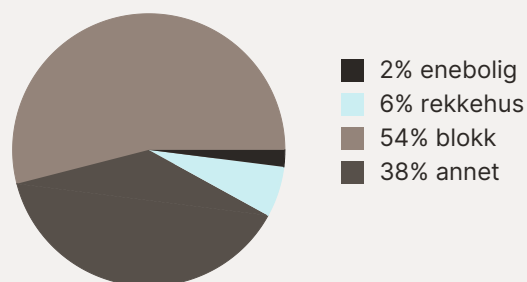
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

 Kulturtilbud
Bra 73/100





Sport

- | | |
|--|---|
|  Aspåsen skole | 9 min  |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.8 km |
|  Asphaugen videregående skole ... | 9 min  |
| Aktivitetshall | 0.8 km |
|  Feel24 Balanse | 0 min  |
|  SKY Fitness Bodø | 2 min  |

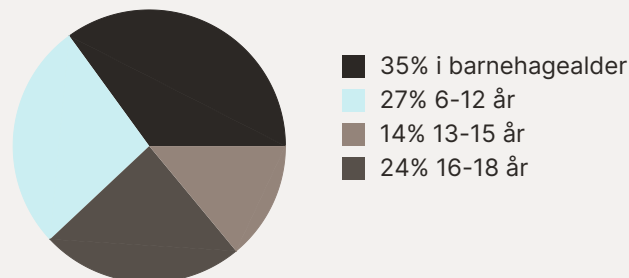
Boligmasse



Varer/Tjenester

- | | |
|---|---|
|  Koch/Glasshuset | 3 min  |
|  Boots apotek Sentrumsgården | 0 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

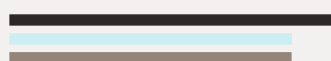


Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

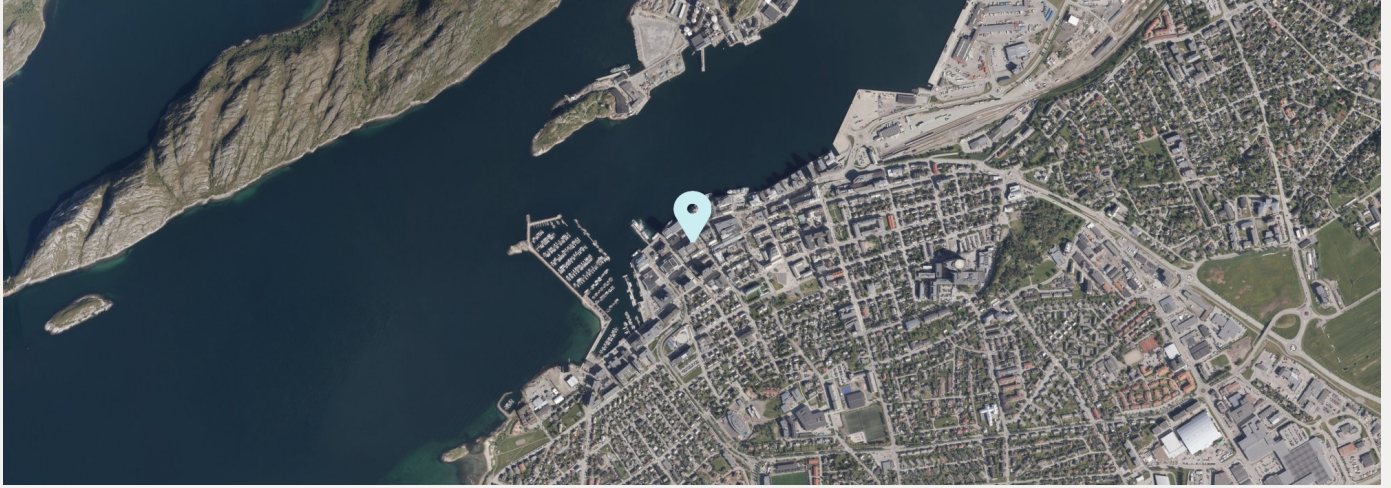


0% 56%

- | |
|--|
|  Bodø sentrum |
|  Bodø |
|  Norge |

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Egenerklæring

Sjøgata 6, 8006 BODØ

15 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sjøgata 6	Sjøgata 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Har bodd i over 5 år i boligen

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen i ca 10 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP1227355

Informasjon om selger

Selger

Kolberg, Kolbjørn Johannes

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installerte dusjkabinett og byttet baderomsinnredning. Dokumentasjon kan innhentes hos nedenfornevnte firmaer.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fa Bademiljø Bodø og Studio Sigdal Bodø

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2018

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble installert dusjkabinett og baderomsinnredning Kan dokumenteres ved henvendelse til nedennevnte firmaer,

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bademiljø Bodø VVS og Studio Sigdal

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



- 4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 4.1.2 **Årstall**
2019
- 4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Innglassing av terrasse
- 4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Nord-norsk Aluminium,Harstad
- 4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
For noen år siden var det vanninntrenging
I underetasje 2, noe som ble reparert.
- 6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**
2017
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært



10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Elektrisk arbeid i forbindelse med skifting av kjøkkeninnredning

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Elkjøp Bodø

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Utført arbeide i forbindelse med installasjon av dusjkabinett og baderomsinnredning.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Bademiljø Bodø VVS og Studio Sigdal bodø

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Motor til varmegjenvinning skiftet
1 juli 2025



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet varmegjennvinnings motor

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

GK Norge A/S Bodø

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er et hull i en plate bak et skap i boden.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95200574

Egenerklærings skjema


Name

Date

Kolberg, Kolbjørn Johannes

2025-08-15

Identification

 **bankID** Kolberg, Kolbjørn Johannes



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Kolberg, Kolbjørn Johannes


15/08-2025
08:47:12

BANKID

Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Boligbygg med flere boenheter

 Sjøgata 6, 8006 BODØ

 BODØ kommune

gnr. 138, bnr. 654

Andelsnummer 89

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 15.08.2025

Rapportdato: 22.08.2025

Oppdragsnr.: 21395-1129

Referansenummer: ZA9996

Foretak: MIKALSEN TAKST AS

Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen

Vår ref:



Mikalsen Takst



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

Mikalsen Takst AS

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen

Kristoffer Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

kristoffer.mik@gmail.com

901 32 368



Mikalsen Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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, kjellervegger av pre-fab betong. Bærekonstruksjoner av stål/betong. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med fasadeplater. Flatt tak tekket med sarnafil eller lignende membran.

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](#)

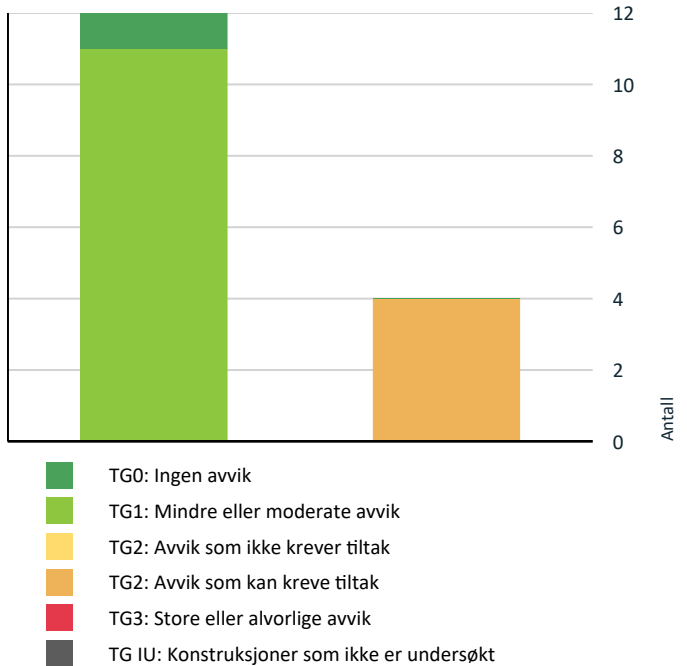
Boligbygg med flere boenheter

- 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



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.



Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Ved sideåpning på vindu på kontor/soverom



Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er skader på systemhimling



Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

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 tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

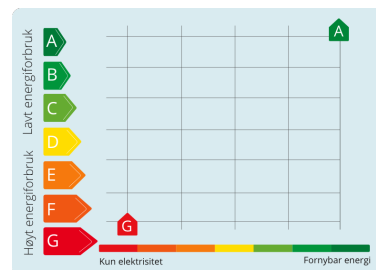
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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

2007

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

🚩 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

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

Vurdering av avvik:

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

Ved sideåpning på vindu på kontor/soverom

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

🚩 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

🚩 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong. Oppført med stål/betong. Vegger av glass/alu og dekke av imp. dekke.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malt betongdekke og malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad som fra byggeår.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har systemhimling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader på systemhimling

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdert å være primært kosmetisk omfang, skifte av plater kan vurderes.



6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm fra flis ved dør og til topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Membranen ligger skjult i konstruksjon en og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



6. ETASJE > BAD

TG1 Sanitærutstyr og innredning

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

6. ETASJE > BAD

TG1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

6. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da aktuelle områder grenser mot fellesarealer, kjøkken eller annen boligseksjon.

Bad er visuelt kontrollert fra sjakt ved kjøkken, uten at det ble påvist noe tegn til fuktighet eller lekkasjer fra våtrom. Det bemerkes at sjakt ikke er i området som er mest fuktutsatt på badet.



KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i malt profilert utførelse, normalt utbygget med benker og overskap - noen glassdører. Glassfelt montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og 2 stykk kjøleskuffer. Avtrekk fra komfyrplass.

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

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran i vannfordeler skap.

Vannrør av plast type rør i rør.

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



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Det er ledningsnettets 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.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

TG 1 Varmtvannstank

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

Anbefalt utskiftning av bereder er ca hvert 20 år.

Det er påvist avvik mot dagens krav på tilkobling, kobling med stikk var normalt fra byggeår.
Det anbefales å skifte til dagens kobling uten strekkavlastning for å unngå varmgang i pluggen

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2007

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring i skap for oppføring av anlegget fra byggeår. Det er ikke opplyst om øvrige utførte arbeider siden dette.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

Bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt, dagens krav krever fast montering på bryter med strekkavlastning for å unngå varmgang i støpslet.

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

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



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

Felles alarmsystem og sprinkler er påvist.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

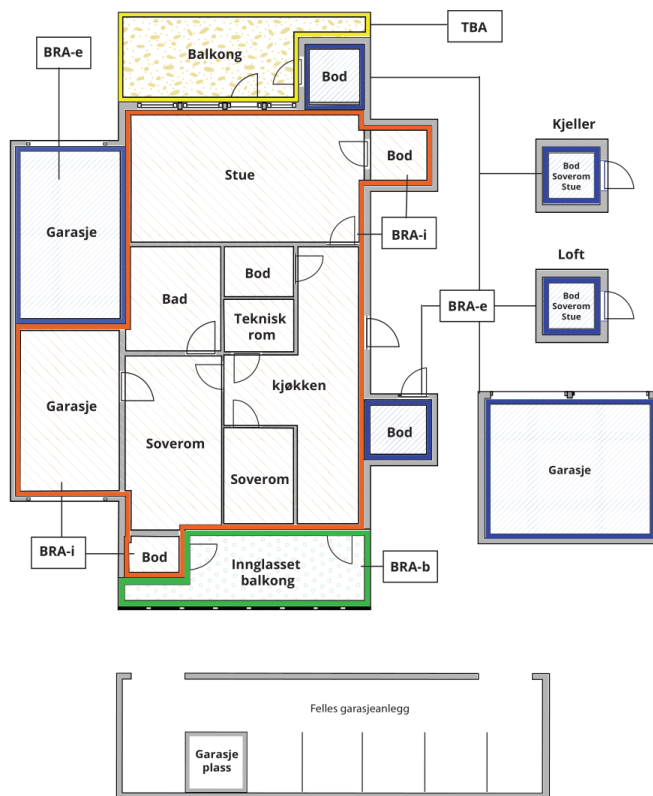
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. Etasje	77		8	85	
SUM	77		8		
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Gang, Soverom, Bad, Bod, Stue/kjøkken, Soverom 2		

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.

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

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

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

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

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

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 befaringsstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	74	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	654		0	2566.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sjøgata 6

Hjemmelshaver

Kolbjørn Johannes Kolberg

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
604/SJØGATA 6 BORETTSLAG	991211551	604		Kolberg Kolbjørn Johannes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

89

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom beliggende i Bodø sentrum. Området består av blandetbebyggelse - flermannsboliger, delt boliger, blokker og næringsbygg. Området har tett bebyggelse, både nyere og eldre. God tilknytning til nærområdet med kort vei til sentrum

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten inneholder primært bygningsmasse.
Tomt er plant opparbeidet.

Oppvarming

Varmekabler på bad, for øvrig elektrisk via panelovner.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige 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.

• Skadegjørerere: 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 hammerlektrode 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 slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

Forutsetninger



Sjøgt 6 AS
Att. Inge Falck Olsen
Sjølundveien 2
9291 Tromsø

Dato: 10.10.2008
Saksbehandler: Geir Andreassen
Telefon direkte:75 55 53 65
Deres ref.:
Løpenr.: 57348/08
Saksnr./vår ref.: 04/4421
Arkivkode: 138/654

Ferdigattest

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

— Byggeplass: Sjøgata 6, 8006 Bodø
Tiltakshaver: Sjøgata 6 AS
Søker: Barlindhaug Utbygging AS
Tiltakstype: Boliger/forretning/kontor
Tiltaksart: Nybygg, frittliggende

Eiendom: 138/654-2260
Bygningsnr: 186950062

Ferdigattest gis etter anmodning datert 08.10.2008, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III og kap. V.

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

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

Med hilsen

Tor Åseng
bygningssjef

Kopi til:

Barlindhaug Utbygging AS v/Kjell Kvandal Postboks 716 8001 Bodø

Byggesakskontoret

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

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 53 40
Telefax: 75 55 53 48

Elektroniske adresser:
geir.andreassen@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

BYGGMESTER JARLE VIKJORD AS
Pålsv 5-7

8008 BODØ

Dato: 11.01.2021
Saksbehandler: Geir Andreassen
Telefon direkte: 75 55 53 65
Deres ref.:
Løpenr.: 2518/2021
Saksnr./vår ref.: 2019/2099
Arkivkode: 138/654

Ferdigattest

— etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10

Byggeplass:	Sjøgata 6, 8006 BODØ	Eiendom:	138/654
Tiltakshaver:	SJØGATA 6 BORETTSLAG	Bygningsnr:	19578984
Søker:	BYGGMESTER JARLE VIKJORD AS		
Tiltakstype:	Bolig- og forretningsbygning	Tiltaksart:	Innglassing av balkonger

Ferdigattest gis etter anmodning datert 06.01.2021, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak, kap. 8.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Bodø kommune v/Bygg og miljø. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

SJØGATA 6 BORETTSLAG

Sjøgata 6

8006

BODØ

Bygg og miljø

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:
Rådhuset,

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 50 00
Telefax:

Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
geir.andreassen@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bodø kommune, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Besøksadresse: Rådhuset, Kongens gate 23, hovedinngang fra Torvgata.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens Servicetorg.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

VEDTEKTER

for Sjøgata 6 borettslag org nr 991211551

tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 01.04.07, endret 25.05.10, 30.04.13, 13.03.17, 10.04.18, 26.05.20, sist endret 20.04.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sjøgata 6 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 5000,-
- (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) I tillegg kan arbeidsgivere som skal leie ut til sine ansatte eie opp til tjue prosent av andelene, Jfr. Borettslagsloven § 4-3. Dette kommer i tillegg til andeler som eies etter Borettslagslovens § 4-2.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.
- (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) Styret kan utstede gebyrer på inntil kr 1.500,- til den enkelte andelseier ved brudd på avfallsrommets kildesortering, avfall som kastes på gulv, eller hensetning av avfall/gods utover vanlig husholdning. Ved hensetning av gods på borettslagets fellesareal gis styret fullmakt til å utstede gebyrer på inntil kr 4.000,- til den aktuelle andelseier. Dersom en berettiget sanksjon etter denne paragraf retter seg mot en annen person enn andelseier i borettslaget, gis styret adgang til å utstede gebyr til andelseier som angivelig knytter

vedkommende til borettslaget. Herunder vil andelseier som leier ut bli ansvarliggjort for sin leieboers handlinger.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(5) Andelseieren kan ikke uten særskilt samtykke fra styret overlate bruken av boligen til leietakere under 25 år.

4-3 Parkeringsretter

(1) Omsetning eller fremleie av parkeringsretter på borettslagets område U2 kan kun skje til andre andelseiere i borettslaget. En andelseier som selger sin andel, og som flytter ut av borettslaget, kan ikke beholde sin parkeringsrett. Denne må senest selges ved andelsoverdragelsen. Ingen andelseier kan disponere mer enn 1 stk. parkeringsrett. Unntak gjelder for andelseiere som pr. 13. mars 2017 var eier av mer enn en parkeringsrett.

(2) Alle overdragelser eller fremleie av parkeringsretter skal behandles av styret.

(3) Styret kan utarbeide nærmere regler for bruk av parkeringsanlegget.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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) Overholder ikke andelseieren sine plikter etter denne paragraf, har borettslaget rett til å igangsette nødvendig arbeid for andelseiers regning. Andelseier kan ikke nekte borettslaget adgang til leiligheten for å utføre slikt arbeid.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å

føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og **2-4** styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene velges av generalforsamlingen for to år, og kan gjenvelges.

(3) Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg med funksjonstid 1 år. 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.

8-5 Valgkomité

Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av to medlemmer som velges i den ordinære generalforsamlingen. Valgkomiteens oppgave er å foreslå medlemmer til styret for generalforsamlingen, samt fremme forslag til styrehonorar. Styret utarbeider instruks for valgkomiteen. Funksjonstiden for medlemmer av valgkomiteen er 1 år. Som medlemmer av valgkomiteen kan også personer som ikke er andelseiere velges.

8-6 Elektronisk kommunikasjon

(1) Borettslaget kan benytte elektronisk kommunikasjon mellom styret og andelseier, når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende. Med elektronisk kommunikasjon menes e-post.

(2) Eksempel på innhold som kan sendes elektronisk: varselbrev i forbindelse med generalforsamling, innkalling til generalforsamling, protokoll fra generalforsamling, informasjonsskriv og varsel om økning av felleskostnader.

(3) Andelseier må til enhver tid påse at borettslaget har riktig e-postadresse. Styret forplikter seg å ha oppdatert liste over e-postadresser.

(4) Om styret ikke har mulighet til å sende e-post, og/eller at e-post ikke når frem til andelseier, skal innholdet sendes skriftlig pr. brev.

(5) Andelseier har rett til å reservere seg for bruk av elektronisk kommunikasjon. Styret skal da sende meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende som nevnt i (2) skriftlig pr. brev til andelseier.

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 styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite.
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styre og valgkomite.
- 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme

gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Sjøgata 6 Borettslag
Sjøgata 6,
8006 Bodø
sjogata6@gmail.com www.sjogata6bri.no

TRIVSELSREGLER

Sjøgata 6 Borettslag

1 FORMÅL OG PLIKTER

1.1 Formål

Trivselsreglene skal sikre trivelig bomiljø der ingen tar seg til rette på andres bekostning. Andelseiere og beboere har krav på orden, ro og hygge i eget hjem og skal respektere hverandres behov for arbeidsro og hvile.

1.2 Andelseiers og beboers plikter

Borettslagets vedtekter har bestemmelser om andelseiers plikter og ansvar, herunder egne regler og søknadsskjema for fremleie.

Andelseier/beboer plikter å behandle boligen og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet, og rette seg etter de trivsels- og ordensregler borettslaget fastsetter. Den enkelte andelseier/ beboer er også ansvarlig for sine gjesters opptreden i boligen, i fellesarealene og på eiendommen for øvrig.

Andelseier/beboer skal påse at trivselsreglene etterleves av husstanden og andre som er gitt adgang til leiligheten. Andelseier som ikke selv bor i leiligheten, skal informere leietaker særskilt om trivselsreglene og eventuelle andre forhold av betydning, og føre nødvendig tilsyn med at reglene overholdes.

Meldinger fra styret eller forretningsfører som berører husorden og trivsel, eks. i rundskriv, brev, e-post eller oppslag, gjelder på samme vis som trivselsreglene.

1.3 Overtredelse av trivselsreglene

Gjentatte overtredelser av trivselsreglene er grunnlag for opphør av boforholdet i borettslaget. Styret vil herunder kunne trekke tilbake tillatelse til bruksoverlating og gi pålegg om å fraflytte leiligheten i henhold til Borettslagslovens § 5-9. I siste instans kan dette medføre at tvangssalg av boligen iverksettes.

Brudd på trivselsregler som ønskes fulgt opp rapporteres skriftlig til styret. Styret vil så etter behov ta opp forholdet med andelseier og eventuelle leietakere – eventuelt med skriftlig advarsel.

2 ANSVARFORHOLD

2.1 Ansvarsforhold ved skade

Andelseieren er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på borettslagets eiendom som skyldes manglende forebygging eller uaktsomhet av andelseier selv eller noen han/hun har gitt adgang til eiendommen. Dette gjelder også økonomiske krav som måtte oppstå som følge av brudd på trivselsreglene.

Borettslaget har uten videre adgang til boligen for å iverksette nødvendige skadebegrensende tiltak og reparasjoner. Så sant det er praktisk mulig, skal andelseier varsles.

2.2 Egenandel vannskader

Skade begrenset til egen leilighet dekkes normalt av eiers/leiers innboforsikring. Mer omfattende skader utover egen leilighet vil normalt dekkes av borettslagets forsikring. Den til enhver tid gjeldende egenandelen vil bli krevd refundert fra ansvarlig andelseier.

3 RO OG ORDEN – BRUK AV FELLESOMRÅDER ETC

3.1 Støy

Det skal være ro i bygget fra klokken 23:00 til 07:00 mandag til fredag og fra klokken 00:00 til 09:00 lørdag og søndag. Dette gjelder også korridorer, fellesterasser og andre fellesområder.

Andelseiere/beboere skal varsle naboer minst ett døgn i forkant av et eventuelt selskap som kan skape forstyrrelser. Boring i betong, hamring og annet arbeid som medfører sterk støy, kan bare utføres i tidsrommet 08:00 til 19:00 på hverdager, 09:00 til 15:00 på lørdager. Søn- og helligdagsfreden skal overholdes.

3.2 Avfall og tilsmussing

Husholdningsavfall skal sorteres og pakkes forsvarlig inn før det legges i riktig beholder i søppelrommet. Annet avfall må hver og en selv besørge fjernet.

Søl eller annen tilsmussing av korridorer, trappeoppganger og kjeller ut over det som er vanlig må den ansvarlige umiddelbart fjerne.

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snusposer eller lignende på eiendommens fellesarealer, heller ikke fra balkonger og vinduer.

3.3 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, barnevogner, ski og lignende skal ikke plasseres i ganger, trapperom etc. eller på annen måte være til hinder for beboerne. Dette skyldes bl.a. kravet om frie rømningsveier.

Det er etablert sykkelparkering i U1, med begrenset plass til sykler. Området er forbeholdt sykler som er i jevnlig bruk og skal ikke brukes til langtidslagring. Borettslaget har ikke ansvar for eiendeler etterlatt i fellesarealene.

3.4 Husdyrhold/kjæledyr

Styret kan tillate ett husdyr/kjæledyr pr. hushold dersom gode grunner taler for det. Søknad sendes styret før dyreholdet starter. Forutsetningen for godkjenning er at dyret skjøttes forsvarlig og ikke er til sjenanse for øvrige beboerne. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Dyr skal føres i bånd på borettslagets eiendom. Eier må påse at dyret ikke gjør fra seg på borettslagets fellesareal. Eventuelle etterlatenskaper må fjernes umiddelbart. Eier er ansvarlig for å erstatte eventuelle skader dyret måtte påføre borettslagets eller annen andelseiers eiendom.

3.5 Grilling, åpen flamme

Bruk av trekullgrill (herunder engangsgriller) på leilighets- og fellesterrasser er forbudt.

Elektrisk eller gassgrill skal brukes slik at naboer ikke blir plaget av røyk og os. Det samme gjelder røyking på terrassene og ut fra leilighetsvinduer.

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller eller fellesterrasser er ikke tillatt.

3.6 Fasader

Fasaden kan ikke endres/vedlikeholdes uten styrets godkjenning. Parabol, TV-antenne eller andre utvendige antenner er ikke tillatt. Montering av varmepumpe krever godkjenning fra styret.

Rekkverk, vinduer og trapper skal ikke brukes til lufting av matter, tøy, sengeklær etc.

3.7 Kjellerboder

Boder skal merkes tydelig med leilighetsnummer. Det kan være nødvendig for andre å få tilgang til din bod for å få tilgang til rør, ledninger m.m. Beboer må være forberedt på at styret/vaktmester trenger tilgang til boden.

Inventar, møbler, klær etc., som settes igjen i fellesområder og bodganger vil bli kastet.

4 BO-OMRÅDET / LEILIGHETENE

4.1 Adgangskontroll

Adgang til boligdelen i 3-8 etasje via heis eller trapp er utstyrt med tilgangskontroll for å hindre uvedkommende. Uvedkommende må ikke gis tilgang gjennom låst ytterdør, heis eller grind i trapp. Nødutganger skal ikke brukes til vanlig utgang/inngang.

4.2 Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold påhviler den enkelte andelseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin, varmekabler og synlige rørledninger og avløpsrør. Skader som følge av feil på- eller feil bruk av installasjoner eller gjenstander som andelseier/beboer har brakt inn i leiligheten eller eiendommen er andelseiers/beboers ansvar. Herunder elektriske eller vanntilknyttede apparater og installasjoner, samt akvarier, badeinnretninger etc.

4.3 Vannrør, sluk og toaletter

Fett, kaffegrut, eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Uvedkommende ting skal heller ikke kastes i toaletter, der det kun skal brukes toalettpapir.

Alle rom må holdes forsvarlig oppvarmet slik at vannet i ledningene ikke fryser.

Andelseier/beboer blir holdt økonomisk ansvarlig for tette eller frosne rør som oppstår som følge av brudd på denne bestemmelsen.

4.4 Lekkasje og stoppekraner

Dersom stoppekranen ikke kan stenges umiddelbart ved vannrørbrudd må skadene begrenses ved å surre et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. Alle husstander plikter å gjøre seg kjent med hvor leilighetens stoppekran er. Den er normalt plassert i vannsentralskap montert i tak eller på vegg på badet i leiligheten.

Vedtatt av styret i Sjøgata 6 Borettslag 8.4.21
Trivselsreglene erstatter tidligere husordensregler.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Sjøgata 6 Borettslag

**Mandag 12.05.2025, kl. 18:00 Sted: Comfort Hotell Bodø,
Sandgata 4**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styrehonoraret for perioden 2024/2025 var på kr 235.000 ,-.

Styrets innstilling: Styret foreslår ingen endring i styrehonorar.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Geir Steinar Hanssen
Styremedlem, Henning Tennes
Styremedlem, Tor Kåre Solbjørg
Styremedlem, Lillian Fagerheim

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Geir Steinar Hanssen er på valg

Forslag til vedtak: Geir Steinar Hanssen foreslås gjenvalgt for 1 år

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Tor Kåre Solbjørg og Henning Tennes er på valg

Forslag til vedtak: Tor Solbjørg og Henning Tennes foreslås gjenvalgt for 2 år

5.3 Valg av valgkomite

Det velges to personer til valgkomiteen.

Tove Støver og Jørn Amdam er på valg

6. INNKOMNE SAKER

To saker ble mottatt etter fristen 11.mars og inngår ikke i årets Generalforsamling. Andelseier vil bli orientert om dette.

6.1 Reforhandle vår lånegjeld.

Vår lånegjeld er pr. 31.12.2024 kr.150 193 132,-. Dette er fordelt på to lån i DNB Bank ASA med følgende oppsett:

Lån I: Annuitetslån Kr.92 111 787,-

Opptaksår 2012.

Rentesats RenteSwap 2,95% +1,2% Frem til 30.09.2025

Beregnet innfridd: 30.06.2045

Lån II: Annuitetslån Kr.58 081 345,-

Opptaksår 2012.

Rentesats Flytende rente 5,39%

Beregnet innfridd: 30.06.2045

Renteswapavtalen utgår 30.09.2025 og vi må starte prosessen med reforhandling.

Det var enighet i styret om at det er viktig å videreføre en form for fastrente på denne delen av pantegjelden. Styrets medlemmer mener også det bør legges vekt på at andelseierne skal få mulighet til å betale ned sin andel av felleslånet, at

nedbetalingstid kan forlenges ut over 2045, og at vi bør undersøke muligheten for bedre betingelser i andre banker enn DNB. Låneopptak er en generalforsamlings sak, og styret vil derfor be generalforsamlingen om fullmakt til å reforhandle låneavtalene.

Styrets innstilling: Styret gis fullmakt fra Generalforsamlingen til å reforhandle borettslagets lånebetingelser, i samsvar med målsettingene som er beskrevet ovenfor.

6.2 Individuell nedbetaling av andel av felles lån

Jeg foreslår at styret vurderer muligheten for at enkeltandelseiere kan betale ned sin andel av felleslånet ved neste anledning for justering av borettslagets felles lån. Dette vil kunne gi fleksibilitet for beboere som ønsker å redusere sine månedlige fellesutgifter og tilpasse økonomien sin etter egne behov.

Styrets innstilling: Dette er ivare tatt i styrets sak om reforhandling.

6.3 Individuelt ansvar for bytte av HVAC-filter

Jeg foreslår at borettslaget vurderer å overføre ansvaret for bytte av HVAC-filtre til den enkelte andelseier, i stedet for at dette dekkes av felles vedlikeholds budsjett.

Bakgrunnen for forslaget er følgende:

Dette er en ordning som er innført i mange andre borettslag. I min leilighet blir filtrene ofte ikke byttet fordi både jeg og servicereparatøren er enige om at det ikke er nødvendig. Dette har ført til at jeg har fått en opphopning av ubrukte filtre. Per i dag byttes filtre ofte uten vurdering av faktisk behov dersom jeg ikke er til stede, noe som øker kostnadene for fellesskapet unødvendig.

Ved å overføre ansvaret til den enkelte beboer, kan det sikres at filtre byttes kun når det er nødvendig, noe som kan redusere borettslagets totale vedlikeholdskostnader. Styret kan eventuelt utarbeide en veiledning om anbefalte intervaller og kvalitet på filtre.

For å få dette forslaget faglig vurdert ble vår leverandør (GK), samt Newsec (totalforvalter av bygget) forelagt forslaget med følgende tilbakemelding:

Aggregatleverandøren sin oppfordring:

Filterbytte minimum én gang i året

Filtrene som sitter i aggregatet renser luften som kommer inn i boligen ved å fjerne skadelig støv som pollen, bakterier og andre organiske og uorganiske materialer. Når filtrene er blitt nedsmusset kan de inneholde ubehagelige og skadelige partikler. Et nytt og rent filter bidrar til at fukt fjernes lettere fra våtrommet og risikoen for bakterier reduseres. Regelmessig filterbytte er også viktig for aggregatets levetid. Den viktigste jobben du kan gjøre for ventilasjonsanlegget er derfor å bytte filtrene minst én gang i året. På steder med mye støv og forurensning kan det være behov for å bytte to ganger i året. Har man pollenallergi bør en bytte filter både før og etter pollensesong.

I tillegg til aggregatleverandør sin klare oppfordring om minimum ett filterbytte i året kjenner vi beboere i deres borettslag.

Vi vet at mange leiligheter er utleid, samt at det er en del beboere som ikke vil påta seg jobben med filterbytte i aggregatene.

De øvrige borettslag vi har avtale med har ett filterbytte i året, så det må være andre

enn «våre» avtalekunder din beboer henviser til.

Vår anbefaling er å bytte filter minimum en gang pr. år

Anbefalingen fra Newsec v/Karl Tore Hustad:

Samme her – har vanskelig for å tro at filteret «er bra», hvis ventilasjonsanlegget har vært i drift 24/7 – 365 dager.

Forutsetter at aggregatet går med anbefalte luftmengder.

Styrets innstilling: Styrets vurdering.

Ut fra de faglige uttalelsene fra vår leverandør, GK, og Newsec, som er totalforvalter av bygget, er begge skeptiske og negative til å overføre ansvaret til den enkelte andelseier, noe også vi styremedlemmer er. Dette også ut fra en del uheldige erfaringer.

Vedtak:

Styrets innstilling til vedtak vil derfor være at forslaget ikke vedtas.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn: _____

Leilighet nr: _____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2025 gis til: _____

andelseier underskrift: _____



Årsrapport 2024.

1. Styrets arbeid

Styret har i denne perioden bestått av:
Geir Steinar Hanssen. Styreleder
Lillian Fagerheim. Nestleder
Tor Solbjørg. Styremedlem
Henning Raymond Tennes. Styremedlem

Møtevirksomhet:

Styret har i løpet av året gjennomført 6 styremøter og behandlet 37 saker.

Administrative oppgaver:

Newsec er fortsatt hovedforvalter av Sjøgata 6 og en god del av våre oppgaver er knyttet til dette samarbeidet.

I tillegg er styrets arbeid knyttet til godkjenning av nye andelseiere, behandling av søknader om bruksoverlatelser, bestilling av nye nøkler og adgangsbrikker, og det skal produseres nye dør- og postkasseskilt.

Med vårt nære samarbeid med NOBL er det en del felles administrative oppgaver.

Samarbeid med Seksjonssameiet.

Borettslaget er største seksjonseier i Seksjonssameiet Sjøgata 6 og har derfor to representanter i styret. Styrets sammensetning er:

Jan-Kristian Kløkstad (advokat). Styreleder
Trond Amundsen. Representant for næring.
Rolv Præsteng. Representant for næring.
Geir Steinar Hanssen. Representant for Borettslaget.
Henning Raymond Tennes. Representant for Borettslaget.

I løpet av dette driftsåret er det gjennomført 3 møter i seksjonssameiets styre.

Styrets hovedaktivitet har gjennom året vært vedlikehold og oppgraderinger av hele bygget.

Sameiets driftsutvalg.

Driftsutvalget er den operative delen av Sameiet og skal være aktive med behandling/oppfølging av saker som blir utarbeidet i samhandling med Newsec. I 2024 har det vært både store og mindre utbedringsoppgaver hvor den største var å få tettet lekkasjene på taket over 8.etg., samt vegger på ventilasjonsanlegget.

2. Andelsoverdragelser og bruksoverlatinger (utleie)

I 2024 er det 8 leiligheter som har fått nye andelseiere. I tillegg er det godkjent 6 bruksoverlatinger (utleie). Det er fortsatt slik at de fleste leilighetene som skifter eiere er 2- og 3-roms.

3. Årsregnskap 2024

Regnskapet viser et resultat på kr.2.764.877, - for 2024. Til sammenligning viser budsjett for 2024 et beregnet resultat på kr.1.820.588,-.

Disponible midler er kr. 5.079.037, - som er kr. 919.736, - høyere enn ved samme tidspunkt i fjor. Se spesifikasjon for disponible midler i årsregnskapet.

Avviket mot budsjett skyldes i hovedsak mindre aktivitet til vedlikehold av bygget samt utsatte prosjekt i egen regi. I tillegg er det tilbakeført kr.373.906,83 fra Sameiet som er overført fra 2023.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet og balansen med tilhørende noter, fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet.

4. Andre tiltak

Info fra styret.

I 2024 er det blitt sendt ut 2 info til andelseierne. Den samme informasjonen er hengt opp i infotavlene ved heisene i hver etasje samt lagt ut på vår hjemmeside www.sentrumsgarden.no

I tillegg er det sendt ut e-poster til alle andelseierne når det har vært behov for mere informasjon.

Vedlikehold

En stor oppgave i 2024 har vært å få stoppet vanninntrenging i leiligheter i 8.etg. Her er vi ikke kommet helt i mål. Det må nye plater på ventilasjonsanlegget. Det har også vært en del arbeid med start på oppgradering/vedlikehold av vår fellesterrasse i 7.etg. Vi er også kommet godt i gang med planlegging av oppgradering av våre korridorer.

Newsec AS som er forvaltningsansvarlig for hele bygget har også i denne perioden jobbet aktivt for å utbedre feil og mangler ved bygget. Det har vært en del fokus på tetting av tak over balkonger samt vedlikehold av fasadeplater samt fasadepuss.

Daglig drift av borettslaget.

I tillegg til de administrative oppgavene har styret også mange daglige gjøremål som må utføres. Oppfølging av gulvvask i U2, heisproblemer, overvåke og delta i reparasjon av ladeanlegget, hjelpe til ved strømutkobling, problem med nett-tilkobling, portåpnerne, årlig filterskifte, brannalarm, brannberedskap osv, osv. En av de største oppfølgingsjobbene er søppelrommet. Her er det nesten daglig sorteringsproblemer, hvor beboere ikke følger våre vedtekter/regler.

5. Sluttkommentar

I forbindelse med at Bodø ble europeisk kulturhovedstad 2024 har det vært «stille» i Sjøgata. 2024 har vært et hvileår og som har gitt oss et lite pusterom med mindre støy og støv. Arbeidet er nå startet opp igjen og som vil medføre utfordringer for næringsdrivende som har sin aktivitet i Sjøgata. Når sluttresultatet foreligger vil det gi oss beboere og næringsdrivende et stort løft med økt attraktivitet og aktivitet.

Styret registrerer en økende interesse fra beboere som følger med på ting som skjer i bygget og informerer oss i styret. Dette gir oss alle et tryggere sted å bo. Veldig bra og fortsett med det.

Bodø, den 8.april 2025
Styret i Sjøgata 6 borettslag

Geir S. Hanssen
styreleder
Sign.

Lillian Fagerheim
nestleder
Sign.

Tor Solbjørg
styremedlem
Sign.

Henning R. Tennes
styremedlem
Sign.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		6 270 384	5 813 220	6 269 827	6 473 113
Innkrevde renter/avdrag		8 304 638	7 734 738	8 776 155	9 850 217
Andel avdrag IN-lån	17	430 848	429 178	390 775	521 734
Strøm elbil		12 106	11 942	15 000	15 000
Parkering		91 800	91 650	91 800	91 800
Andre driftsinntekter		0	150	0	0
SUM INNEKTER		15 109 776	14 080 877	15 543 557	16 951 864
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	23 565	22 380	23 600	23 600
Styrehonorar	2	230 000	215 000	230 000	230 000
Kontingent	3	40 250	40 250	40 250	40 250
Revisjonshonorar	4	23 519	22 056	23 000	24 300
Forretningsførerhonorar		276 000	291 454	301 700	270 900
Løpende kontrakter	5	549 592	524 737	679 920	540 853
Andre honorar og innleide tjenester	6	2 400	2 278	5 000	5 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	207 763	251 749	230 000	315 000
Forsikring	8	15 494	21 937	0	16 000
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	1 488 765	1 461 422	1 537 600	1 485 800
Felleskostnader	10	2 769 056	3 552 932	3 200 000	3 600 000
Andre driftsutgifter	11	38 841	39 678	62 000	36 500
Avskrivning driftsmidler	13	4 200	25 199	10 500	0
SUM KOSTNADER		5 669 445	6 471 071	6 343 570	6 588 203
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		9 440 331	7 609 805	9 199 987	10 363 661
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		174 345	122 636	15 000	15 000
Rentekostnader		6 849 798	6 207 305	7 394 399	6 927 479
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		-6 675 454	-6 084 669	-7 379 399	-6 912 479
ÅRSRESULTAT		2 764 877	1 525 137	1 820 588	3 451 182

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	14	246 245 575	246 245 575
Andre anleggsmidler	14	164 000	164 000
Andre driftsmidler	13	3	4 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		246 409 578	246 413 775
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		85	2 329
Kundefordringer	12	99 767	-150 175
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	15	5 210 105	4 821 522
Sum omløpsmidler		5 309 957	4 673 676
SUM EIENDELER		251 719 535	251 087 450

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		575 000	575 000
Annen egenkapital		26 623 537	23 858 657
Sum egenkapital	16	27 198 537	24 433 657
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	17	145 924 136	150 193 130
IN-lån	17	20 708 276	18 288 622
Borettsinnskudd	18	57 657 666	57 657 666
Sum langsiktig gjeld		224 290 078	226 139 418
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		33 205	343 878
Leverandørgjeld		21 006	21 810
Påløpne renter		67 673	82 016
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		109 035	66 671
Sum kortsiktig gjeld		230 920	514 375
Sum gjeld		224 520 998	226 653 793
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		251 719 535	251 087 450
Pantestillelser	19	224 290 078	226 139 418

Sted: _____, dato: _____

Geir Steinar Hanssen
Styreleder

Henning Tennes
Styremedlem

Tor Kåre Solbjørg
Styremedlem

Lillian Fagerheim
Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	4 159 301	4 555 687
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 764 877	1 525 137
Tilbakeføring avskrivninger	4 200	25 199
Kjøp / salg anleggsmidler	-3	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-4 268 995	-1 517 544
Korreksjon mot EK	3	0
Andel avdrag IN-lån	2 419 654	-429 178
B. Årets endringer disponible midler	919 736	-396 386
C. Disponible midler UB	5 079 037	4 159 301
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	5 309 957	4 673 676
- Kortsiktig gjeld	-230 920	-514 375
Disponible midler	5 079 037	4 159 301
- Avsetning til plasseringskonto	3 101 484	2 995 677

Andel avdrag IN-lån består av innbetalt IN fra andelseiere i perioden og nedskrevet andelssaldo i perioden som vist i note for pantegjeld.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5050 Honorar	5 000	5 000
5400 Arbeidsgiveravgift	18 565	17 380
Sum	23 565	22 380

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	230 000	215 000
Sum	230 000	215 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for periode 29.09.2023 - 12.10.2024.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	40 250	40 250
Sum	40 250	40 250

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	23 519	22 056
Sum	23 519	22 056

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	59 331	16 372	41 500	31 800
6360 Renhold	175 413	91 862	180 000	132 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	0	7 000	14 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	5 800	5 536	7 500	8 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	67 734	118 543	123 500	60 000
6780 Kontrakter diverse	0	4 061	20 400	12 000
6780 Ventilasjon	130 570	172 109	179 000	164 033
6780 Vakthold/brannsikring	776	6 285	12 000	2 420
6780 Kabel-tv/internett	109 968	109 968	109 020	116 600
Sum	549 592	524 737	679 920	540 853

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6730 Honorar for teknisk rådgivning	2 400	2 278
Sum	2 400	2 278

Note 7 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	9 232	4 360
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	198 531	155 189
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	42 200
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	50 000
Sum	207 763	251 749

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	15 494	21 937
Sum	15 494	21 937

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	268 046	240 872	265 000	300 300
6320 Renovasjon	635 213	577 544	629 600	600 000
7760 Eiendomsskatt	585 506	643 006	643 000	585 500
Sum	1 488 765	1 461 422	1 537 600	1 485 800

Note 10 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6390 Andre kostnader lokaler	2 769 056	3 552 932
Sum	2 769 056	3 552 932

Borettslagets andel av kostnader som gjelder for hele bygningen.

Dette er blant annet andel av kostnader til forsikring, heis, brannsentral(vakthold), revisjon, forretningsførsel, felles energi/strøm, vedlikehold bygning, avsetning til fremtidig vedlikehold.

For ytterligere informasjon. Se regnskap til Eierseksjonssameiet.

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6553 Lisenskostnader	7 692	11 089
6800 Kontorrekvisita	3 655	1 380
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	12 225	8 105
6890 Annen kontorkostnad	649	1 529
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 905	1 762
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	7 430	11 587
7740 Øredifferanser	-10	-1
7770 Bank og kortgebyrer	3 409	4 089
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 886	0
7772 Andre gebyrer	0	138
Sum	38 841	39 678

Note 12 - Tap på fordringer

	2024	2023
Restanse fellesutgifter	99 767	197
Fordringer andre faktura	0	10 360
Avsetning tap på fordringer	0	-160 732
Netto bokført restanse	99 767	-150 175

Note 13 - Andre driftsmidler

	Søppelpresse	Bravida Norge - Ladeanlegg	Høytrykkspylemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	20 157	125 994	66 125
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	20 157	125 994	66 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	20 157	125 994	66 125
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	4 200	0
Anskaffelsesår :	2016	2019	2008
Antatt levetid i år :	5	5	5

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 14 - Bygninger

Anskaffet år: 2007

Kostpris 2007	245 601 486
Installering bredbånd 115 enheter	164 000
Rehabilitering / påkostning	31 688
Sikkerhetsventiler/installasjon vannstoppere	391 576
Innglassing av balkonger	220 825
Bokført verdi pr. 01.01.	246 409 575
Bokført verdi pr. 31.12	246 409 575

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

Note 15 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	2 108 621	1 825 845
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	3 101 484	2 995 677
Sum	5 210 105	4 821 522

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

Note 16 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	575 000	575 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	23 858 657	22 333 520
korreksjon mot EK	3	0
Årets resultat	2 764 877	1 525 137
Egenkapital pr. 31.12	27 198 537	24 433 657

Note 17 - Pantegjeld

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

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Bygning	Bygning
Lånenummer:	12131264559	12131264567
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2012	2012
Rentesats:	4.15 %	5.59 %
Betingelser:	Swap 2,95 % + margin 1,2 %	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2045	30.06.2045
Opprinnelig lånebeløp:	110 000 000	110 000 000
Lånesaldo 01.01:	92 111 787	58 081 345
Avdrag i perioden:	-0	4 268 995
Lånesaldo 31.12:	92 111 787	53 812 350
Saldo 5 år frem i tid:	77 459 912	45 685 315
Andelssaldo 01.01:	1 862 599	16 426 020
Innbetalt IN i perioden:	0	2 850 502
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	430 848
Andelssaldo 31.12:	1 862 599	18 845 675
Sum pantegjeld for lån:	93 974 386	72 658 025

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
	1	2 647 109	2 647 109
	1	2 526 599	2 526 599
	1	2 395 404	2 395 404
	1	2 324 525	2 324 525
	1	2 254 366	2 254 366
	1	2 169 272	2 169 272
	1	2 118 347	2 118 347
	1	2 074 663	2 074 663
	1	2 002 021	2 002 021
	1	1 954 226	1 954 226
	1	1 860 351	1 860 351
	1	1 839 746	1 839 746
	1	1 837 920	1 837 920
	1	1 803 160	1 803 160
	1	1 692 146	1 692 146
	1	1 685 264	1 685 264
	1	1 679 907	1 679 907
	1	1 654 941	1 654 941
	1	1 616 109	1 616 109
	1	1 606 147	1 606 147
	1	1 590 863	1 590 863
	1	1 568 373	1 568 373
	1	1 565 820	1 565 820
	2	1 553 053	3 106 106

Pantegjeld

1	1 503 889	1 503 889
1	1 486 820	1 486 820
1	1 457 767	1 457 767
1	1 445 444	1 445 444
1	1 425 282	1 425 282
1	1 423 062	1 423 062
1	1 421 495	1 421 495
1	1 421 166	1 421 166
1	1 414 161	1 414 161
1	1 411 622	1 411 622
1	1 409 423	1 409 423
1	1 406 941	1 406 941
1	1 348 722	1 348 722
1	1 337 448	1 337 448
1	1 337 284	1 337 284
1	1 321 122	1 321 122
1	1 270 622	1 270 622
1	1 233 433	1 233 433
1	1 229 992	1 229 992
1	1 225 813	1 225 813
1	1 222 825	1 222 825
1	1 221 701	1 221 701
1	1 217 722	1 217 722
1	1 216 318	1 216 318
1	1 213 678	1 213 678
1	1 209 567	1 209 567
1	1 189 166	1 189 166
2	1 181 807	2 363 614
1	1 177 386	1 177 386
1	1 175 040	1 175 040
1	1 170 205	1 170 205
2	1 166 387	2 332 774
1	1 165 875	1 165 875
1	1 158 874	1 158 874
1	1 158 619	1 158 619
1	1 138 598	1 138 598
2	1 136 261	2 272 522
1	1 131 583	1 131 583
1	1 127 168	1 127 168
1	1 119 685	1 119 685
1	1 116 699	1 116 699
1	1 099 290	1 099 290
1	1 092 272	1 092 272
2	1 089 352	2 178 704
1	1 084 825	1 084 825
1	1 082 256	1 082 256
1	1 081 130	1 081 130
3	1 078 090	3 234 270
1	1 073 333	1 073 333
1	1 071 028	1 071 028
1	1 066 311	1 066 311

Pantegjeld

	1	1 063 662	1 063 662
	1	1 062 109	1 062 109
	1	1 057 843	1 057 843
	1	1 039 645	1 039 645
	1	1 033 061	1 033 061
	1	1 031 497	1 031 497
	1	1 030 548	1 030 548
	1	1 026 502	1 026 502
	1	1 024 005	1 024 005
	1	1 015 122	1 015 122
	1	1 007 648	1 007 648
	1	1 005 334	1 005 334
	1	974 878	974 878
	1	969 904	969 904
	1	949 014	949 014
	1	932 964	932 964
	1	904 249	904 249
	1	898 403	898 403
	2	887 593	1 775 186
	1	868 764	868 764
	1	850 052	850 052
	1	845 263	845 263
	1	833 012	833 012
	1	823 321	823 321
	1	785 778	785 778
	1	768 853	768 853
	1	744 676	744 676
	1	713 658	713 658
	1	615 753	615 753
	1	499 713	499 713
	1	255 788	255 788
	1	250 000	250 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 12131264559 har første avdrag 30.09.2025 med kr 744 554

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	1 679 907	4 519
1	1 590 863	4 286
1	1 503 889	4 052
1	2 647 109	4 022
1	1 457 767	3 928
1	1 445 444	3 895
1	2 526 599	3 839
1	1 421 166	3 829
1	2 395 404	3 640
1	1 337 284	3 603
1	1 321 122	3 558
1	2 324 525	3 532
1	2 254 366	3 426
1	1 270 622	3 424
1	1 233 433	3 323
1	2 169 272	3 296

Pantegjeld

1	2 118 347	3 219
1	1 189 166	3 204
1	2 074 663	3 153
1	2 002 021	3 042
1	1 954 226	2 970
1	1 071 028	2 886
1	1 860 351	2 827
1	1 839 746	2 796
1	1 837 920	2 793
1	1 803 160	2 740
1	1 015 122	2 735
1	1 692 146	2 571
1	1 685 264	2 561
1	1 654 941	2 515
1	932 964	2 514
1	1 616 109	2 456
1	1 606 147	2 441
1	898 403	2 421
1	1 568 373	2 383
1	1 565 820	2 379
2	1 553 053	2 360
1	1 486 820	2 259
1	833 012	2 241
1	1 425 282	2 166
1	1 423 062	2 162
1	1 421 495	2 160
1	1 414 161	2 149
1	1 411 622	2 145
1	1 409 423	2 142
1	1 406 941	2 138
1	1 348 722	2 049
1	1 337 448	2 032
1	713 658	1 923
1	1 229 992	1 869
1	1 225 813	1 863
1	1 222 825	1 858
1	1 221 701	1 856
1	1 217 722	1 850
1	1 216 318	1 848
1	1 213 678	1 844
1	1 209 567	1 838
2	1 181 807	1 796
1	1 177 386	1 789
1	1 175 040	1 786
1	1 170 205	1 778
2	1 166 387	1 772
1	1 165 875	1 772
1	1 158 874	1 761
1	1 158 619	1 761
1	1 138 598	1 730
2	1 136 261	1 727

Pantegjeld

1	1 131 583	1 719
1	1 127 168	1 713
1	1 119 685	1 701
1	1 116 699	1 697
1	1 099 290	1 670
1	1 092 272	1 660
1	615 753	1 659
2	1 089 352	1 655
1	1 084 825	1 648
1	1 082 256	1 645
1	1 081 130	1 643
3	1 078 090	1 638
1	1 073 333	1 631
1	1 066 311	1 620
1	1 063 662	1 616
1	1 062 109	1 614
1	1 057 843	1 607
1	1 039 645	1 580
1	1 033 061	1 570
1	1 031 497	1 567
1	1 030 548	1 566
1	1 026 502	1 560
1	1 024 005	1 556
1	1 007 648	1 531
1	1 005 334	1 528
1	974 878	1 481
1	969 904	1 474
1	949 014	1 442
1	904 249	1 374
2	887 593	1 349
1	499 713	1 346
1	868 764	1 320
1	850 052	1 292
1	845 263	1 284
1	823 321	1 251
1	785 778	1 194
1	768 853	1 168
1	744 676	1 132
1	250 000	674
1	255 788	674

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 123 154 072,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 18 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	57 657 666
Sum	57 657 666

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 19 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 224 290 078,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 246 245 575,-.

Resultat og balanse med noter for Sjøgata 6 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sjøgata 6 Borettslag

Styreleder	Geir Steinar Hanssen (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Tor Kåre Solbjørg (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Henning Tennes (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Lillian Fagerheim (sign.)	09.04.2025

Til generalforsamlingen i Sjøgata 6 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sjøgata 6 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Bodø,
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer; no_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-15 09:10:18 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 12.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	654	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Sjøgata 6, 8006 BODØ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gj_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	Delareal 2 565 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende Områdenavn SF

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gj_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1024 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1024)
Navn	Nerbyen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15730/1804_1024_Rp_Nerbyen_planbest_20230830.pdf

Delarealer	Delareal	2 543 m ²
	Formål	Bolig/Forretning/Kontor
	Felt navn	B6

Delareal	22 m ²
Formål	Bevaring av bygninger
Felt navn	BVB

Delareal	22 m ²
Formål	Bolig/Forretning/Kontor
Felt navn	B/F/K

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Hege Engmo Christensen

Dato utført: 26.08.25 Side 1 av 3

Sjøgata 6 Borettslag	Vår ref.:	353/608
Sjøgata 6	Type:	Tilknyttet Borettslag
8006 BODØ	Eiere:	Kolbjørn Kolberg
Organisasjonsnr: 991 211 551	Andelsnr:	89

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 15 874

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter Lån 2	3 529
	Drift/vedlikehold	5 498
	Avdrag lån 1	1 842
	Renter Lån 1	3 516
	Avdrag lån 2	1 004
Tilleggsytelser:	Fiber Access	85
	Vedlikehold likt fordelt	250
	Parkering 1	150

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.09.2025 Tot. utg. i kr.: 14 779

Felleskostnader:	Renter Lån 2	3 529
	Drift/vedlikehold	5 498
	Avdrag lån 1	783
	Renter Lån 1	3 480
	Avdrag lån 2	1 004
Tilleggsytelser:	Fiber Access	85
	Vedlikehold likt fordelt	250
	Parkering 1	150

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	1 829 034	Gjeld siste årsoppg.: 1 839 746
Klient ajourf. lån:	165 662 179,99	Klient gj. s. årsoppg.: 145 924 137

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12131264567, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.08.2025: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 128

Saldo per 26.08.2025: 52 318 026

Andel av saldo: 791 487

Neste termin/avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2025)

Flytende rente

Individuell nedbetaling kan foretas. Eierskifte: kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes.

Lånenummer: 12131264559, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.08.2025: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 128

Saldo per 26.08.2025: 92 111 787

Andel av saldo: 1 037 547

Neste termin/avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2025)

Rentesikring 2,95 % + margin 1,2 % til 30.09.25

IN-bet. ikke mulig i rentesikringsperioden. Eierskifte: Kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2025 utgjøre ca kr 1 306,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Geir Steinar Hanssen

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Hege Engmo Christensen

Dato utført: 26.08.25 Side 2 av 3

Sjøgata 6 Borettslag	Vår ref.:	353/608
Sjøgata 6	Type:	Tilknyttet Borettslag
8006 BODØ	Eiere:	Kolbjørn Kolberg
Organisasjonsnr: 991 211 551		

4: Særskilte opplysninger

Adresse: Sjøgata 6 H0615
Postnr/-sted: 8006 BODØ
Telefon: Mob.: +4790726089
E-post: sjogata6@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 26.08.2025

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

6: Ligning - 2023

Annen formue:	48 348	Gjeld:	1 860 164	Andre inntekter:	1 346
		Utgifter:	77 894		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	668 760
Andelsnr:	89	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2007
Gårds/bruksnr: 138/654
Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1525.81
------------------	------	-------------	---------

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP1227355.
--------------	--------------------	-----------	------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	6	Første innflytting:	26.10.2007	SSBnr:	H0604
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms		

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyansienitet
2 - Medlemskap i Nobl

Fasiliteter:

Endel andelseiere i borettslaget har parkeringsrett i garasjen og betaler driftskostnader tilknyttet denne. Ved salg må eier selv opplyse til megler om parkeringsretten i garasjen inngår i salget. Denne informasjonen må opplyses når ny andelseier skal godkjennes av styret, samt oversendes til Nobl i forbindelse med eierskifteregistreringen.

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Andelseier kan nedbetale individuelt på det lånet ved flytende rente, to ganger i året. Ta kontakt med Nobl ved forretningsfører for nærmere informasjon.

Sjøgata 6 Borettslag	Vår ref.:	353/608
Sjøgata 6	Type:	Tilknyttet Borettslag
8006 BODØ	Eiere:	Kolbjørn Kolberg
Organisasjonsnr: 991 211 551		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Boligselskapet har husordensregler

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

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

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













































































































































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

Boligselskapet er tilkoblet brannvesenets 110-alarmsentral. Ved falsk alarm vil andelseier måtte påregne å betale utrykningen.

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde		Parkbelte i industristrek
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Friultsområde (på land)
	Frittliggende småhusbebyggelse		Friultsområde i sjø og vassdrag
	Konsentrert småhusbebyggelse		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Blokkbebyggelse		Golfbane
	Garsjer i boligområder		Grav- og umelund
	Område for forretning		Privat småbåthavn (land)
	Område for kontor		Privat småbåthavn (sjø)
	Område for industri/lager		Område for anlegg i grunnen
	Område for fritidsbebyggelse		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, kommune)		Vann- og avløpsanlegg
	Offentlig barnehage		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Anlegg for telekommunikasjon
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar
	Offentlig kirke		Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler
	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Offentlig administrasjon		Naturvernområde (på land)
	Område for særskilt angitt almenntilgjengelig formål		Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Almenntilgjengelig barnehage		Andre områder for vesentlige terrengingrep
	Almenntilgjengelig undervisning (skole, universitet mv.)		Handelsgartneri
	Almenntilgjengelig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		område for særskilte anlegg
	Almenntilgjengelig kirke		Annet spesialområde
	Almenntilgjengelig forsamlingslokale (grendehus mv.)		Fellesområder
	Områder for herberger og bevertningssteder		Felles avkjørsel
	Hotell med tilhørende anlegg		Felles gangareal
	Garasjeanlegg		Felles parkeringsplass
	Bensinstasjon		Felles lekeareal for barn
	Annet byggeområde		Felles gårds plass
	Landbruksområder		Fellesareal for garasjer
	Område for jord- og skogbruk		Felles grøntanlegg
	Område for jord- og skogbruk		Annet fellesareal for flere eiendommer
	Område for parselhager		Bolig/Forretning
	Annet landbruksområde		Bolig/Forretning/Kontor
	Offentlige trafikkområder		Bolig/Kontor
	Kjøreveg		Bolig/Offentlig
	Gate med fortau		Forretning/Kontor
	Annen veggrunn		Forretning/Kontor/Industri
	Gang-/sykkelveg		Forretning/Industri
	Sykkelveg		Forretning/Kontor/Offentlig
	Gangveg		Forretning/Offentlig
	Gatetun		Kontor/Industri
	Torg		Kontor/Offentlig
	Rasteplass		Kontor/Bensinstasjon
	Parkeringsplass		Offentlig/Almenntilgjengelig
	Kolektivanlegg		Annet kombinert formål
	Bussholdeplass		Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Drosjeholdeplass		Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
	Jernbane		Ildfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlig for allmenheten
	Flyplass/taxebane		Område med annen særskilt angitt fare
	Havneområde (landdelen)		-----
	Kai		Grense for restriksjonsområde
	Småbåtanlegg (landdelen)		-----
	Trafikkområde i sjø og vassdrag		Grense for bevaringsområde
	Skipsled		-----
	Havneområde i sjø		Bevaring av bygninger og anlegg
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		-----
	Annet trafikkområde (på land)		Bevaring av bygninger
	Friområder		-----
	Park		Bevaring av anlegg
	Turveg		-----
	Anlegg for lek		Bevaring av landskap og vegetasjon
	Anlegg for idrett og sport		-----
	Leirplass		Grense for fomyelsesområde
	Annet friområde		-----
	Friområde i sjø og vassdrag		Fomyelsesområder
	Badeområde		-----
	Småbåthavn		Grense for rekkefølgeområde
	Annet friområde i sjø/vassdrag		-----
	Privat veg		Rekkefølgebestemmelser
			-----
			Midlertidig trafikkområde

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

-----	Sikringsonegrense
-----	Infrastrukturgrense
-----	Angitthensyngrense
-----	Gjennomføringsgrense
-----	Båndlegginggrense nåværende
-----	Bestemmelsegrense
-----	Regulerthøyde
■	Boligbebyggelse
■	Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse
■	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
■	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
■	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
■	Sentrumsformål
■	Kjøpesenter
■	Forretninger
■	Tjenesteyting
■	Barnehage
■	Undervisning
■	Institusjon
■	Religionutøvelse
■	Forsamlingslokale
■	Administrasjon
■	Annen tjenesteyting
■	Næringsbebyggelse
■	Kontor
■	Hotell
■	Industri
■	Lager
■	Annen næring
■	Idrett
■	Idrettsstadion
■	Andre typer bebyggelse og anlegg
■	Energianlegg
■	Vann- og avløpsanlegg
■	Vannforsyningsanlegg
■	Avløpsanlegg
■	Renovasjonsanlegg
■	Øvrige kommunaltekniske anlegg
■	Telekommunikasjonsanlegg
■	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
■	Utthus/naust/badehus
■	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
■	Uteoppholdsareal
■	Lekeplass
■	Gårdsplass
■	Annet uteoppholdsareal
■	Grav- og urnelund
■	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
■	Bolig/forretning
■	Bolig/forretning/kontor
■	Bolig/tjenesteyting
■	Bolig/kontor
■	Forretning/kontor
■	Forretning/kontor/industri
■	Forretning/kontor/tjenesteyting
■	Forretning/tjenesteyting
■	Næring/tjenesteyting
■	Industri/lager
■	Kontor/industri
■	Kontor/tjenesteyting
■	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
■	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
■	Veg
■	Kjøreveg
■	Fortau
■	Torg
■	Gatetun
■	Gang/sykkelveg
■	Gangveg/gangareal/gågate

■	Sykkelveg/felt
■	Annen veggrunn - tekniske anlegg
■	Annen veggrunn - grøntareal
■	Holdeplass/plattform
■	Leskur/plattformtak
■	Tekniske bygg/konstruksjoner
■	Annen banegrunn - grøntareal
■	Havn
■	Kai
■	Hovednett for sykkel
■	Kollektivnett
■	Kollektivtransport
■	Kollektivanlegg
■	Kollektivholdeplass
■	Parkering
■	Parkeringsplasser med bestemmelser
■	Parkeringshus/-anlegg
■	Energinett
■	Avløpsnett
■	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
■	Grønnstruktur
■	Naturområde
■	Turveg
■	Friområde
■	Park
■	Vegetasjonsskjerm
■	Kombinerte grønnstrukturformål
■	Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift
■	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
■	Landbruksformål
■	Jordbruk
■	Naturvern
■	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
■	Ferdseil
■	Havneområde i sjø
■	Småbåthavn
■	Naturområde i sjø og vassdrag
■	Friluftsområde
■	Friluftsområde i sjø og vassdrag
■	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
■	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
■	Badeområde
■	Faresone - Flomfare
■	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
■	Faresone - Annen fare
■	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
■	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
■	Sikringsone - Frisikt
■	Sikringsone - Andre sikringssoner
■	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
■	Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
■	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
■	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
■	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
■	Angitthensynsone - Hensyn landskap
■	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
■	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
■	Båndlegging for regulering etter PBL
■	Båndlegging etter lov om kulturminner
■	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- - - - - Gangveg - nåværende
- - - - - Turveg/turdrag - nåværende
- ■ ■ ■ ■ Turveg/turdrag tunnel - nåværende
- ▬▬▬▬▬ Jernbane - nåværende

Reguleringsplan PBL 2008

- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- ▬▬▬ Planens begrensning
- - - - - Faresonegrense
- ▬▬▬ Formålsgrense
- ▬▬▬ Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- ▬▬▬ Regulert tomtegrense
- ≠ - - - z - - Eiendomsgrense som skal oppheves
- ▬▬▬ Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- - - - - Byggegrense
- - - - - Byggelinje
- ▬▬▬ Planlagt bebyggelse
- - - - - Bebyggelse som inngår i planen
- - - - - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- - - - - Regulert senterlinje
- - - - - Frisiktslinje
- - - - - Regulert kant kjørebane
- - - - - Regulert kjørefelt
- - - - - Regulert parkeringsfelt
- - - - - Regulert fotgjengerfelt
- ▬▬▬ Regulert støyskjerm
- ▬▬▬ Regulert støttemur
- - - - - Sikringsgjerde
- - - - - Bru
- - - - - Tunnel
- ▬▬▬ Målelinje/Avstandslinje
- | | Vegstegning / fysisk sperre
- || Stenging av avkjørsel
- ↔ Avkjørsel
- Innkjøring
- ← Utkjøring
- | Brukar
-] Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre
- ← Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utnyttning
- Påskrift bredde
- Påskrift radius
- Påskrift kotehøyde
- Påskrift plantilbehør
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Andre planobjekter

- - - - - Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
- ▬▬▬ Område for midlertidig bygge- og deleforbud



Bodø kommune

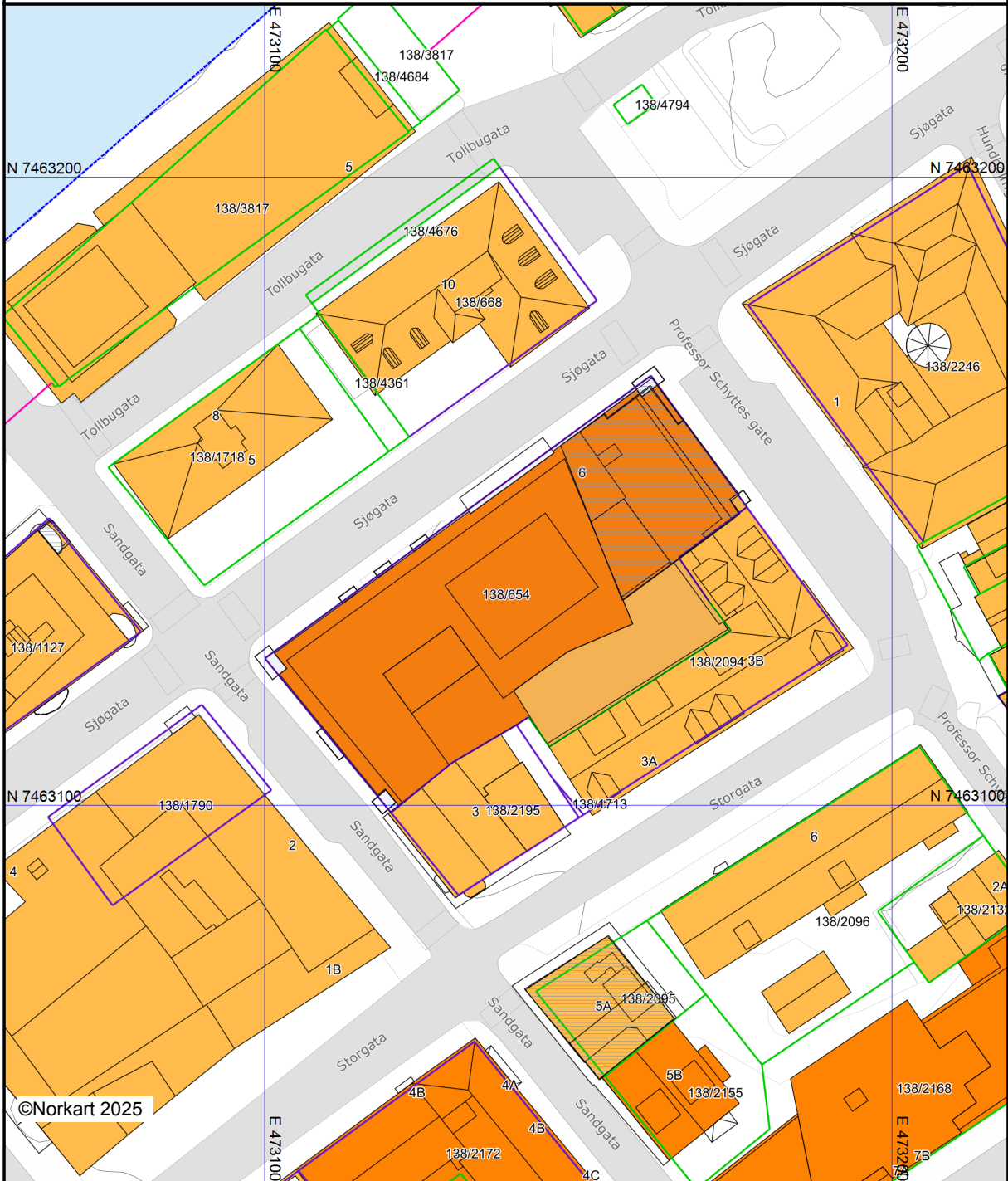
Grunnkart

Eiendom: 138/654/0/4
Adresse: Sjøgata 6
Dato: 12.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



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.



Bodø kommune

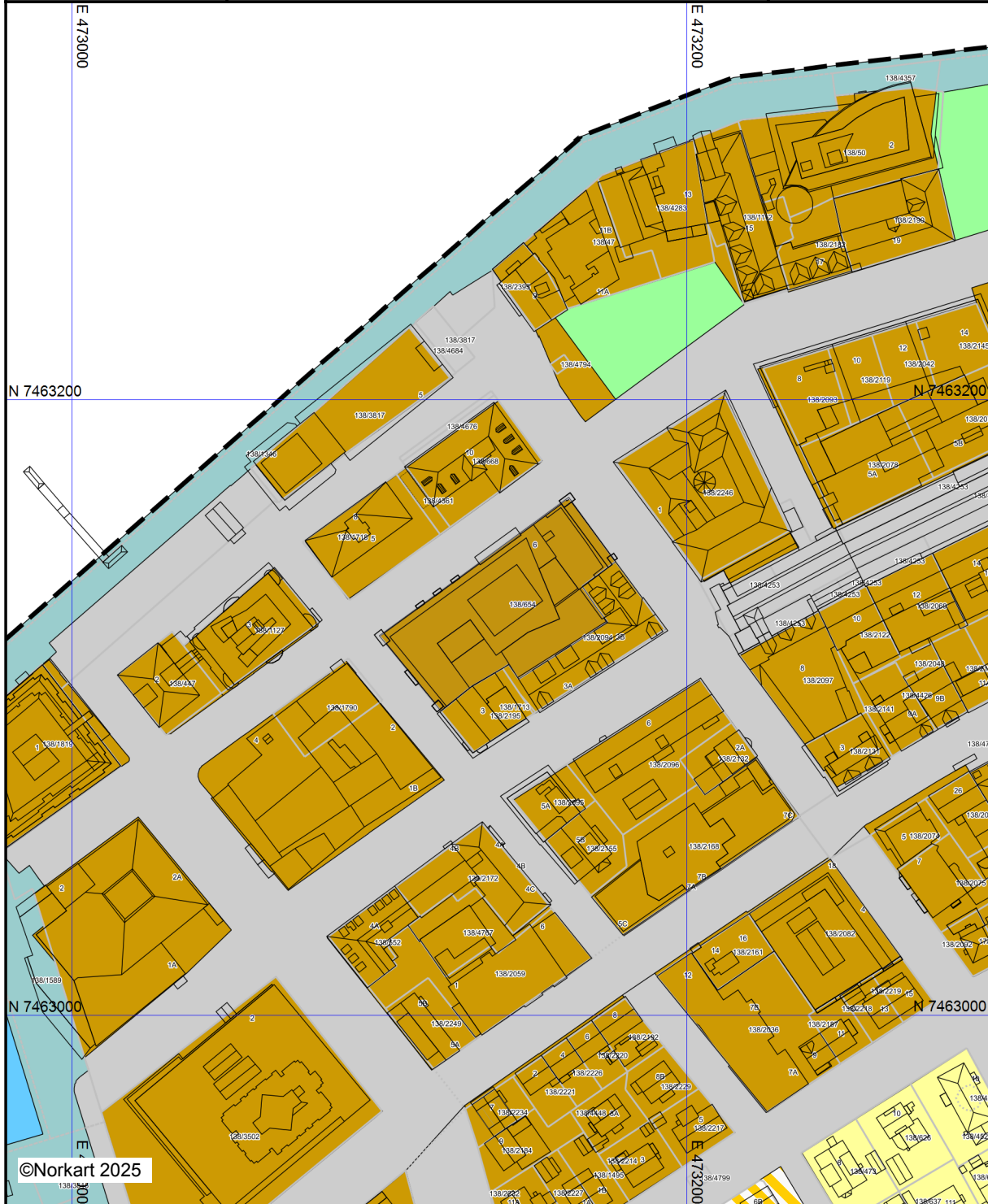
Kommuneplankart

Eiendom: 138/654/0/4
Adresse: Sjøgata 6
Dato: 12.08.2025
Målestokk: 1:2000

N



UTM-33



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



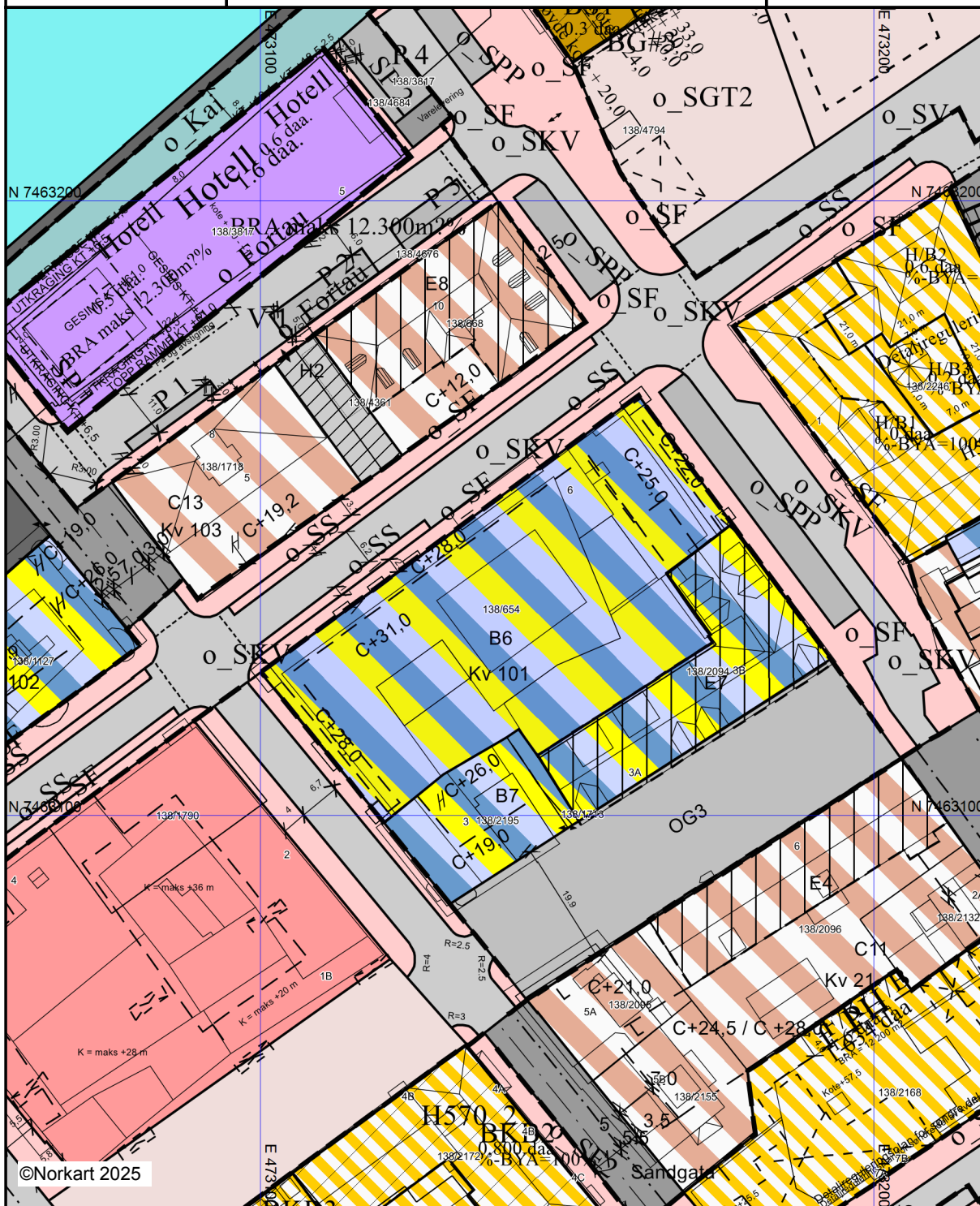
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/654/0/4
Adresse: Sjøgata 6
Dato: 12.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Ortofotorapport for eiendom 1804 - 138/654//



Beste



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

2022



20 m | © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2022



20 m | © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2022



20 m | © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2019



20 m | © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

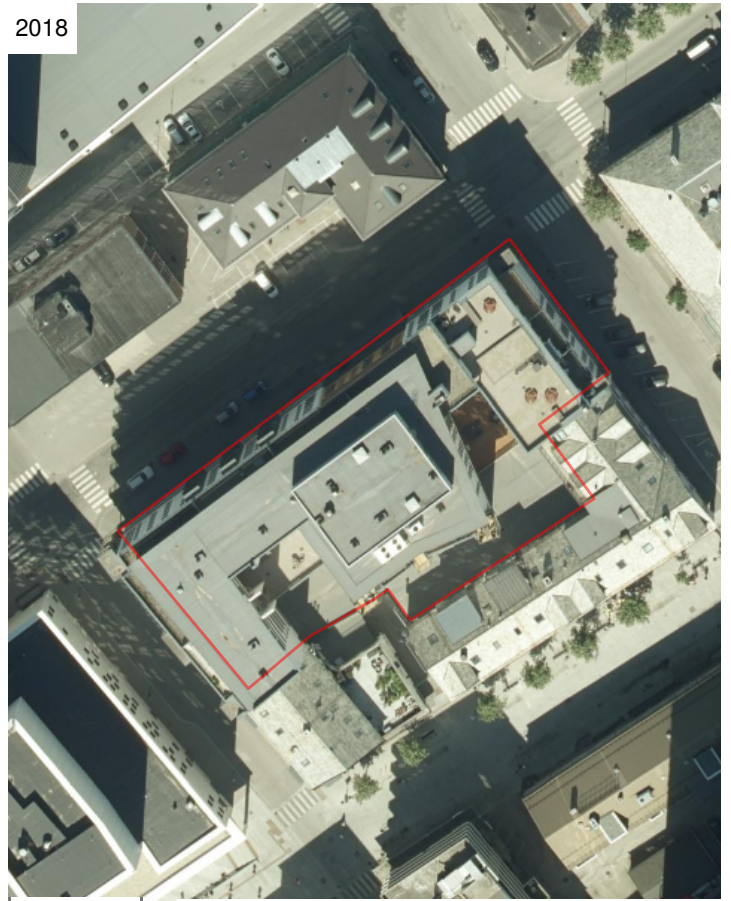
2019



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2018



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2015



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2014



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2011



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2009



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2009



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2006



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2004



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2002



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

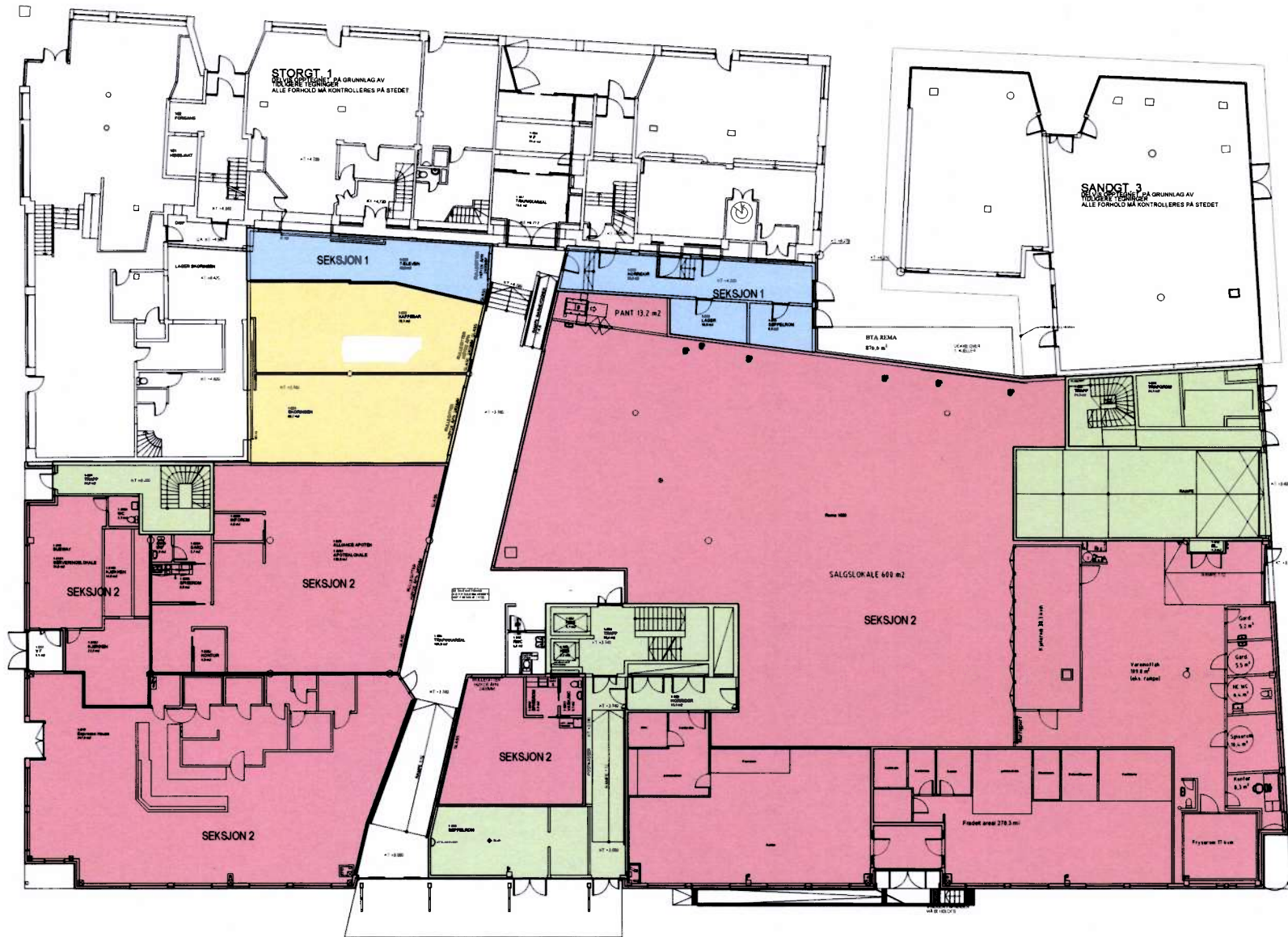
1946



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

VEDLEGG 2



- TEGNFORKLARING:
- Seksjon 1 - Næring Storgata 1
 - Seksjon 2 - Næringsareal forretnig
 - Seksjon 3 - Næringsareal forretnig
 - Fellesareal Bolig/ Næring

21	Oppdatert til nyeste standard	ÆTBL	25.04.2024	Æ
20	Utskrevet til utvalgt utgave	ÆTBL	19.03.2024	Æ
REV	REVISJONER	SIGN	DATO	REVISJON

Revisjoner

OFFISIEL AV

newsec

UTARBEIDET AV: JOESJENG X9301_SK_1-etg.dwg

OPPDRAGSGIVER: Sjøgata 6 Seksjonssameie

ADRESSE: Sjøgata 6, 8006 Bode

TEGNINGENS TITTEL: Seksjonstegning 1. Etasje

MÅLSTOKK	DATO	REV DATO	REV
A3 / 1:250	19.03.24	25.04.24	01

OBS! Tegninger av eksisterende bygg er utarbeidet på grunnlag av importerte DAK-filer. Avvik ift. byggeplassen kan forekomme. Alle mål må kontrolleres på stedet.

VEDLEGG 3:



- TEGNFORKLARING:
- Seksjon 1 - Næring Storgata 1
 - Seksjon 2 - Næringsareal forretning
 - Fellesareal Bolig/ Næring

01	Oppdatert til nyeste status	JES	30.04.2024	J
02	Oppdatert til nyeste status	JES	21.04.2024	J
03	Utskrift av tegning	JES	19.03.2024	J
REV	REVISJONER	SDH	DATA	SDH

Revisjoner

UTARBET AV

newsec

UTARBET AV	ANSVARELSE	PROJEKT
JESNIL	JOSENG	X9301_SK_1-1-1
EGNET	DRIFTSLETT	
138/654	Sjøgata 6 Seksjonssameie	
ADRESSE		
Sjøgata 6 8006 Bode		
TEGNINGENS BENEVNING		
Seksjonstegning 1. Etasje		
MÅLSTOKK	DATA	REV DATO
A3 / 1:250	19.03.24	30.04.24

OBS! Tegninger av eksisterende bygg er utarbeidet på grunnlag av importerte DAK-filer. Avvik ift. byggeplassen kan forekomme. Alle mål må kontrolleres på stedet.

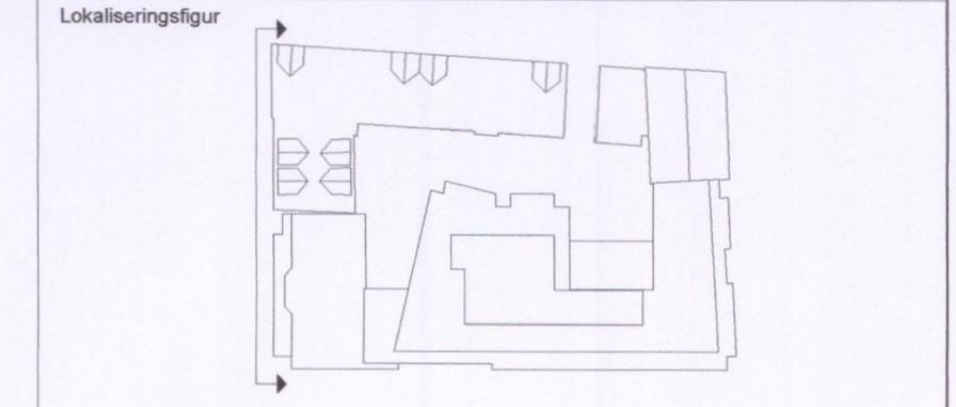


SKILT Plasseres sentrisk mellom taknedløp og hjørne. Høyde ca. 400mm. Bredder omtrent som vist på tegning. Dybde ca. 100mm. Individuelt monterte bokstaver. Total høyde ca. 800mm. Skriftype Arial eller tilsv. fargeRAL 7012.

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.	Kont.
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

Tegn. tittel	Tegn. nr.	Rev.	Ferdig grad
FASADE NORDØST REKLAMESKILT	942.A.F.302.1	-	5

Prosjekt **SENTRUMSGÅRDEN**



Totalentreprise ved
**AF BARLINDHAUG UTBYGGING AS /
SKANSKA NORGE AS**

AF BARLINDHAUG UTBYGGING AS
PB. 716, 8001 BODØ
TLF. 75 50 43 14 FAX. 75 54 46 20

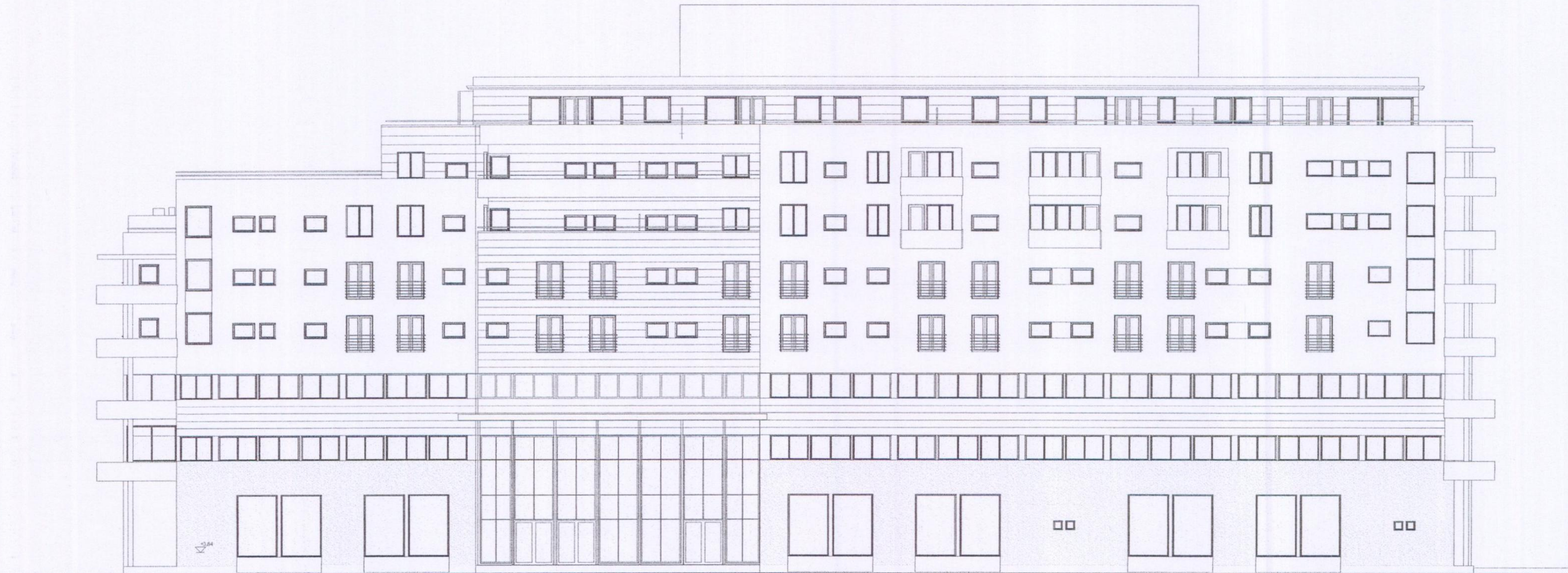
SKANSKA NORGE AS
PB. 783, 8001 BODØ
TLF. 75 54 46 10 FAX. 75 54 46 20

SKANSKA TEKNISKE ENTREPRISER AS
PB. 522, 9250 TRONHØI
TLF. 77 69 68 00 FAX. 77 69 88 01

Prosjekterende	
A	ARKITEKTSTUDIO AS ARKITEKT STORSGATA 6, POSTBOKS 234, 8001 BODØ TLF. 75 50 07 59 FAX. 75 50 07 50
B	BARLINDHAUG CONSULT AS RÅDGIVENDE INGENIØRER BYGGETEKNIKK PB. 716, 8001 BODØ TLF. 75 50 43 04 FAX. 75 50 43 01
V	BARLINDHAUG CONSULT AS RÅDGIVENDE INGENIØRER VENTILASJON PB. 6154, 9291 TRONHØI TLF. 77 62 26 43 FAX. 77 62 26 99
E	BARLINDHAUG CONSULT AS RÅDGIVENDE INGENIØRER EL PB. 6154, 9291 TRONHØI TLF. 77 62 26 40 FAX. 77 62 26 99
BR	NEAS BRANNCONSULT AS RÅDGIVENDE INGENIØRER BRANNTEKNIKK PB. 6090, POSTTERMINALEN, 5892 BERGEN TLF. 55 59 88 00 FAX. 55 59 88 01

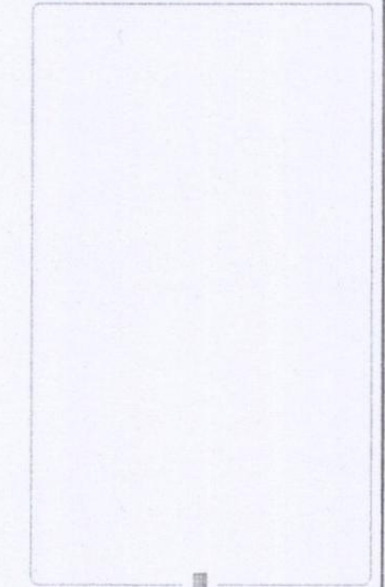
Tegn. tittel
**FASADE NORDØST
REKLAMESKILT**

Henvendelser	Alle mål i	Dato	Saksbeh.	Tegnet av	Int. Prosj. nr.
1:100	MM	22.05.07	SAS	AN	2005060
Kontroll(SK)	Kontroll(SMK)	Tegn. nr.	Rev.	Ferdiggrad	
		942.A.F.302.1	-	5	



BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret
02 SEP 2005

REV. DATO KORREKSJON



ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO AS
STORGATA 6, 8001 BODØ
TEL: 75 0075 FAX: 75 0076 E-POST: mm@arkitektstudio.no

PROSJEKT

SJØGATA 6
"MARGARINFABRIKKEN"

TEGNING

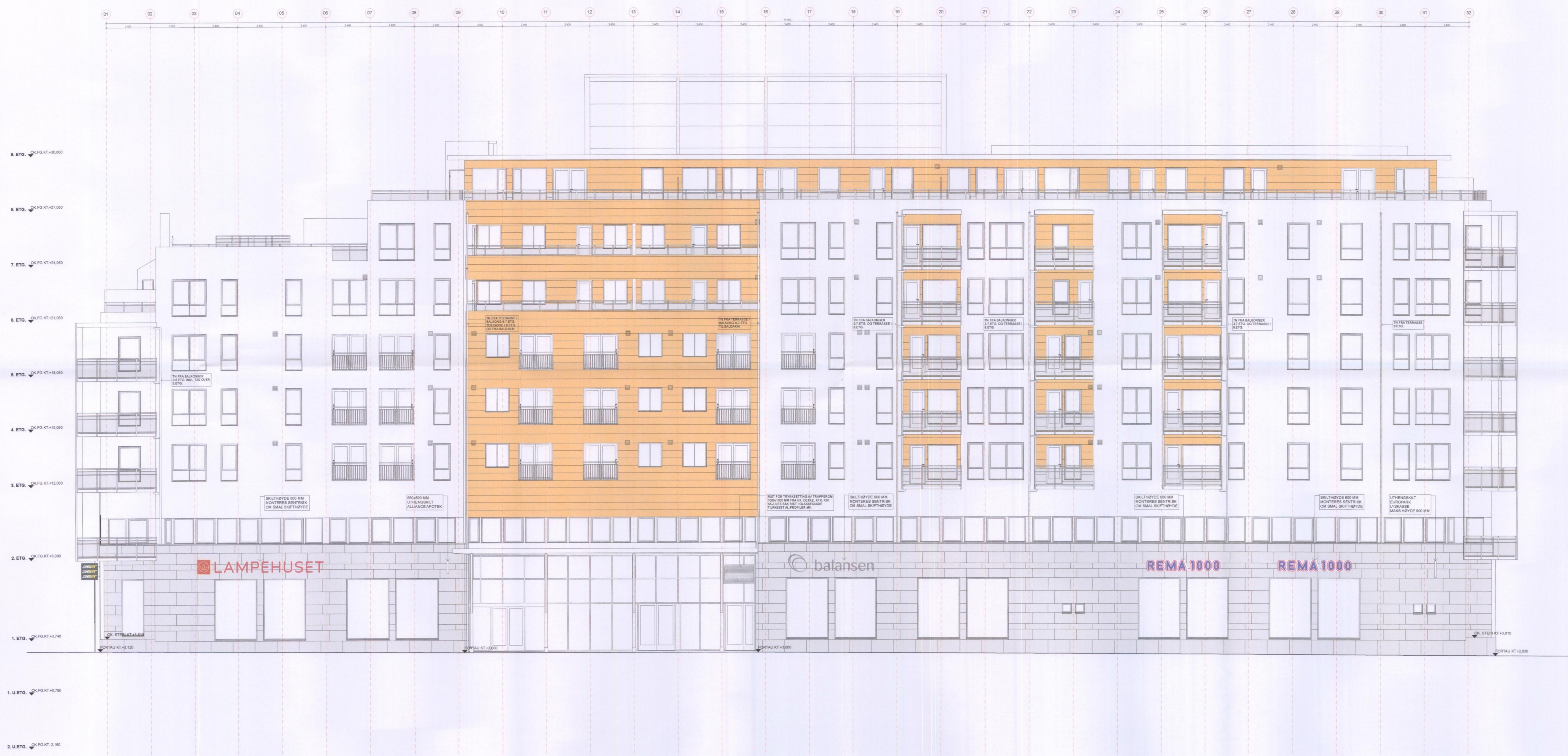
FASADE
MOT NORDVEST

MÅLSTOKK	ALLE MÅL	DATO
1:200	MM	05.07.05
SKISSE	TEGNET AV	KONTROLL
OMH/TS	TH	-

DENNE TEGNINGEN ER SKYTET MED LOV OM OPPHÅRSRETT
TE. ARKITEKT AV 12.5.1987 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BRUKES UTEEN ARKITEKTENS (OPPDRAGSBEREGER) SAMTYKKE

PROSJEKTNR. 2000072 301

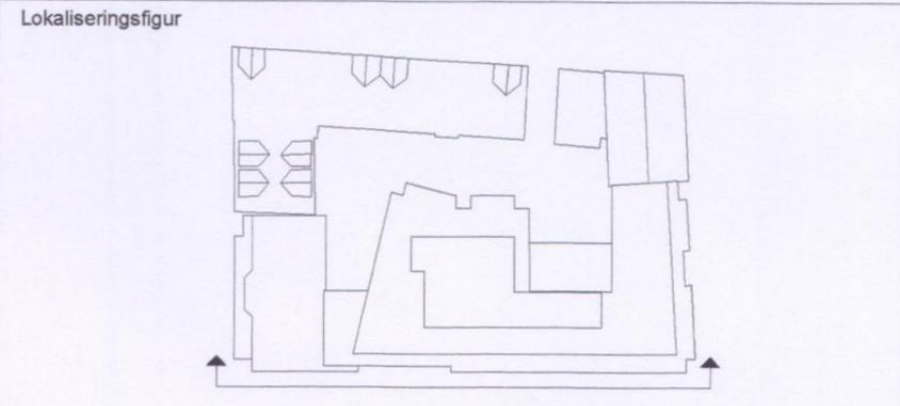
RAMMESØKNAD



B	Skilt for Balansen inntegnet. Skilt ved inngang passage og leiligheter fjernet.	12.06.07	-	-
A	Skilt ved inngang passage og leiligheter inntegnet. Rev. Revisjonen gjelder	16.06.07	-	-
Rev.		Dato	Sign.	Kont.

Tegn. tittel: **FASEDA NORDVEST REKLAMESKILT**
Tegn. nr.: **942.A.F.300.1**
Rev.: **B**
Ferdig grad: **5**

Prosjekt: **SENTRUMSGÅRDEN**



Totalentreprise ved: **AF BARLINDHAUG UTBYGGING AS / SKANSKA NORGE AS**

AF BARLINDHAUG UTBYGGING AS
PB. 716, 8001 BODØ
Tlf. 75 54 43 14 FAX. 75 54 46 20

SKANSKA NORGE AS
PB. 783, 8001 BODØ
Tlf. 75 54 46 10 FAX. 75 54 46 20

SKANSKA TEKNISKE ENTREPRISER AS
PB. 822, 8026 TRONDHØJ
Tlf. 77 69 88 00 FAX. 77 69 88 01

Prosjektleder:

- A** **ARKITEKTSTUDIO AS**
ARKITEKT
STORGATA 6, POSTBOKS 234 8001 BODØ
Tlf. 75 50 07 59 FAX. 75 50 07 50
- B** **BARLINDHAUG CONSULT AS**
RÅDGIVENDE INGENIØRER BYGGETEKNIKK
PB. 716, 8001 BODØ
Tlf. 75 55 43 54 FAX. 75 50 43 51
- V** **BARLINDHAUG CONSULT AS**
RÅDGIVENDE INGENIØRER VENTILASJON
PB. 6154, 8291 TRONDHØJ
Tlf. 77 62 26 43 FAX. 77 62 26 99
- E** **BARLINDHAUG CONSULT AS**
RÅDGIVENDE INGENIØRER EL
PB. 6154, 8291 TRONDHØJ
Tlf. 77 62 26 40 FAX. 77 62 26 99
- BR** **NEAS BRANNCONSULT AS**
RÅDGIVENDE INGENIØRER BRANNTEKNIKK
PB. 5090, POSTTILSVALLEN 6802 BERGEN
Tlf. 55 59 88 00 FAX. 55 59 88 01

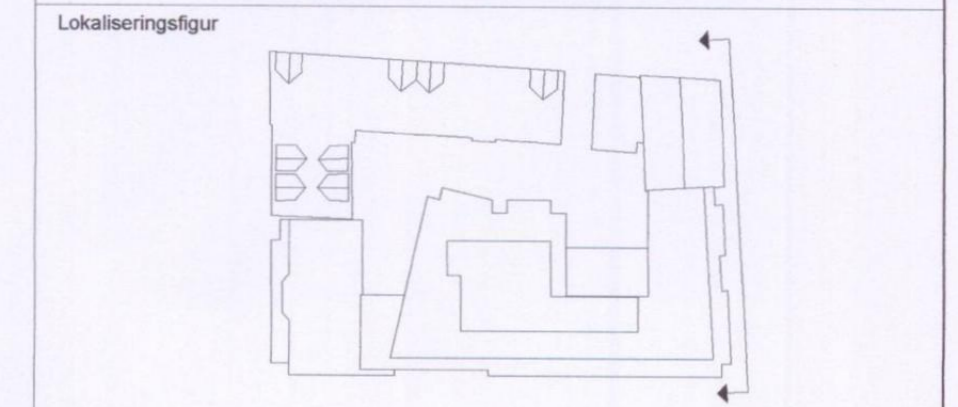
Tegn. tittel: **FASEDA NORDVEST REKLAMESKILT**

Henvendingsnr.	Alle mål i	Dato	Saksbeh.	Tegnet av	Int. Prosj.nr.
1:100	MM	22.05.07	SAS	AN	2005060
Kontroll(SK)	Kontroll(SMK)	Tegn. nr.	Tegn. nr.	Rev.	Ferdiggrad
		942.A.F.300.1		B	5



Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.	Kont.
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

Tegn. tittel	Tegn. nr.	Rev.	Ferdig grad
FASADE SØRVEST REKLAMESKILT	942.A.F.301.1	-	5
Prosjekt SENTRUMSGÅRDEN			



Totalentreprise ved
**AF BARLINDHAUG UTBYGGING AS /
 SKANSKA NORGE AS**

AF BARLINDHAUG UTBYGGING AS
 PB. 716, 8001 BODØ
 TLF. 75 50 43 14 FAX. 75 54 46 20

SKANSKA NORGE AS
 PB. 783, 8001 BODØ
 TLF. 75 54 46 10 FAX. 75 54 46 20

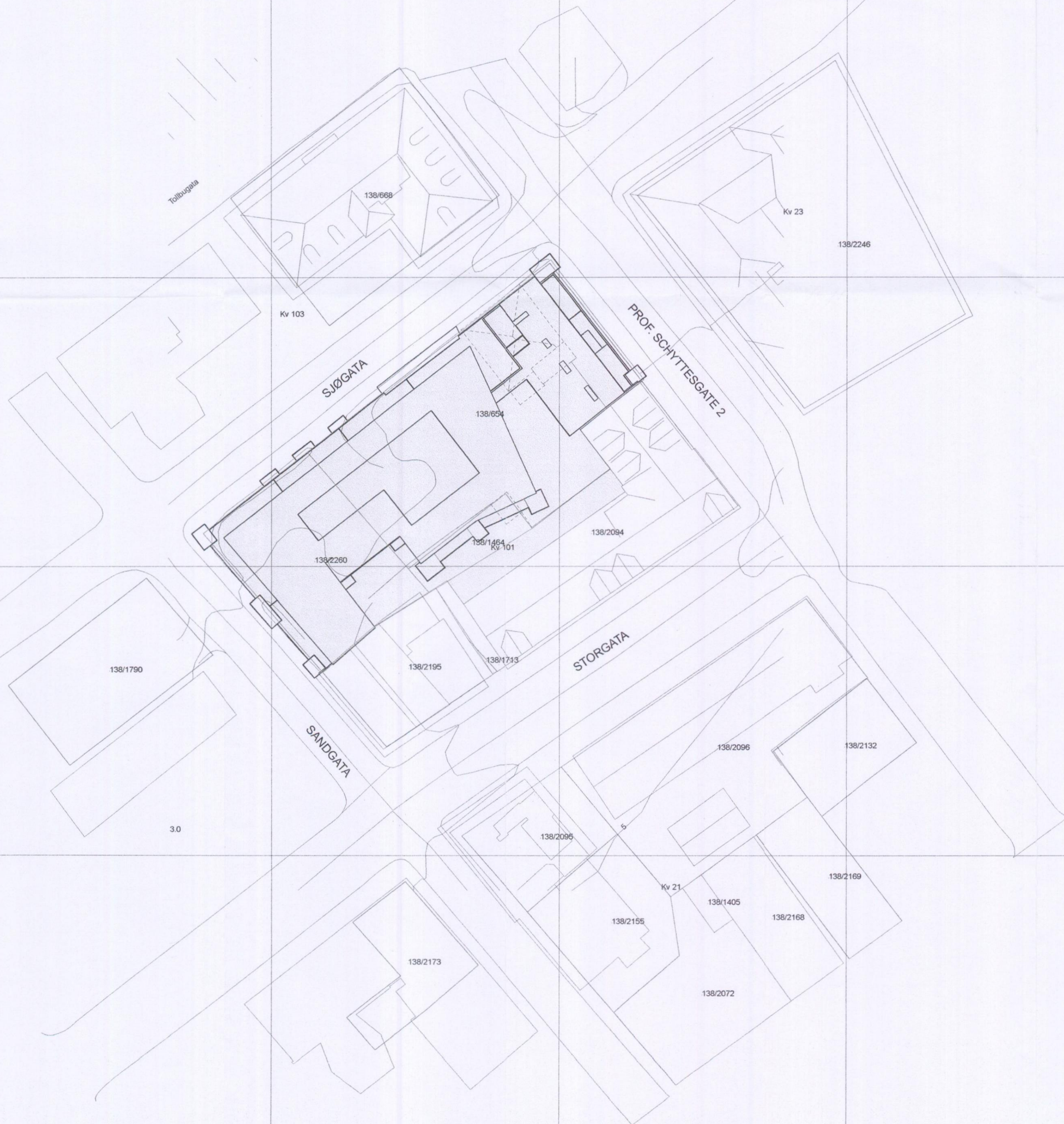
SKANSKA TEKNISKE ENTREPRISER AS
 PB. 522, 9255 TRONSDØ
 TLF. 77 69 88 00 FAX. 77 69 88 01

Prosjekterende

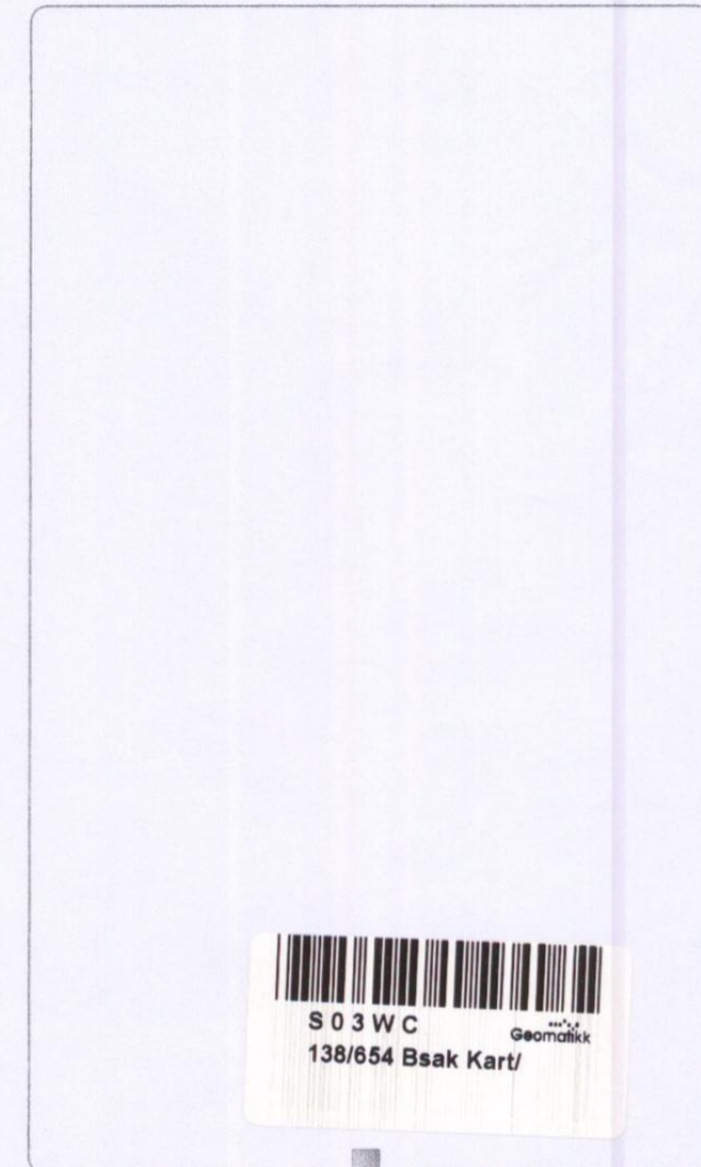
A	ARKITEKTSTUDIO AS ARKITEKT STORGATA 6, POSTBOKS 234 8001 BODØ TLF. 75 50 07 55 FAX. 75 50 07 56
B	BARLINDHAUG CONSULT AS RÅDGIVENDE INGENIØRER BYGGTEKNIKK PB. 716, 8001 BODØ TLF. 75 50 43 04 FAX. 75 50 43 01
V	BARLINDHAUG CONSULT AS RÅDGIVENDE INGENIØRER VENTILASJON PB. 6154, 9291 TRONSDØ TLF. 77 62 26 43 FAX. 77 62 26 99
E	BARLINDHAUG CONSULT AS RÅDGIVENDE INGENIØRER EL. PB. 6154, 9291 TRONSDØ TLF. 77 62 26 40 FAX. 77 62 26 99
BR	NEAS BRANNCONSULT AS RÅDGIVENDE INGENIØRER BRANNTEKNIKK PB. 6096, POSTTERMINALEN, 5002 BERGEN TLF. 55 59 88 00 FAX. 55 59 88 01

Tegn. tittel
**FASADE SØRVEST
 REKLAMESKILT**

Målestokk	Alle mål i	Dato	Saksbeh.	Tegnet av	Int. Prosj. nr.
1:100	MM	22.05.07	SAS	AN	2005060
Kontroll(SK)	Kontroll(SMK)	Tegn. nr.	Rev.	Ferdiggrad	
		942.A.F.301.1	-	5	



REV. DATO KORREKSJON



ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO AS
STORGATA 6, BOKS 234 8001 BODØ
TLF. 755 00755 FAX. 755 00750 E-POST: firmapost@arkitektstudio.no

PROSJEKT
SJØGATA 6
"MARGARINFABRIKKEN"

TEGNING
SITUASJONSPLAN

MALESTOKK	ALLE MÅL I	DATO
1:500	MM	05.07.05
SAKSBEH.	TEGNET AV	KONTROLL
OMH/TS	TH	-

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT
TIL ANDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
2000072	001	-

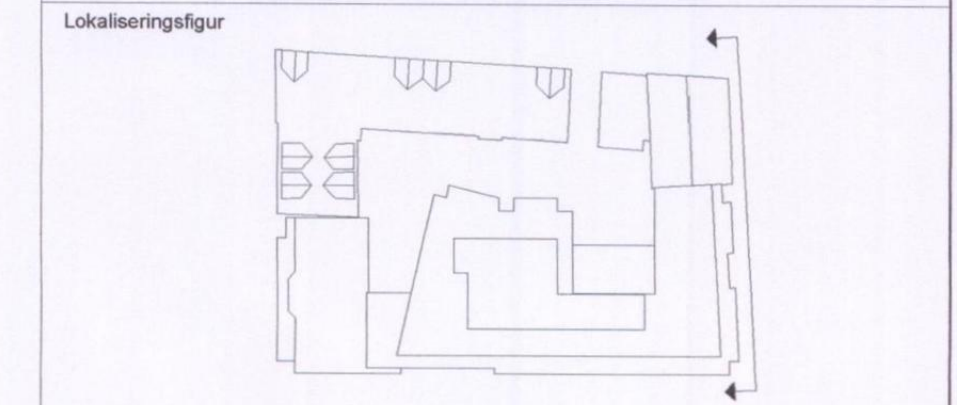
RAMMESØKNAD



Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.	Kont.
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

Tegn. tittel	Tegn. nr.	Rev.	Ferdig grad
FASADE SØRVEST REKLAMESKILT	942.A.F.301.1	-	5

Prosjekt **SENTRUMSGÅRDEN**



Totalentreprise ved
**AF BARLINDHAUG UTBYGGING AS /
SKANSKA NORGE AS**

AF BARLINDHAUG UTBYGGING AS
PB. 716, 8001 BODØ
TLF. 75 50 43 14 FAX. 75 54 46 20

SKANSKA NORGE AS
PB. 783, 8001 BODØ
TLF. 75 54 46 10 FAX. 75 54 46 20

SKANSKA TEKNISKE ENTREPRISER AS
PB. 522, 9255 TROMSØ
TLF. 77 69 88 00 FAX. 77 69 88 01

- Prosjekterende
- A** **ARKITEKTSTUDIO AS**
ARKITEKT
STORGATA 6, POSTBOKS 234 8001 BODØ
TLF. 75 50 07 55 FAX. 75 50 07 50
 - B** **BARLINDHAUG CONSULT AS**
RÅDGIVENDE INGENIØRER BYGGETEKNIKK
PB. 716, 8001 BODØ
TLF. 75 50 43 04 FAX. 75 50 43 01
 - V** **BARLINDHAUG CONSULT AS**
RÅDGIVENDE INGENIØRER VENTILASJON
PB. 6154, 9291 TROMSØ
TLF. 77 62 26 40 FAX. 77 62 26 99
 - E** **BARLINDHAUG CONSULT AS**
RÅDGIVENDE INGENIØRER EL.
PB. 6154, 9291 TROMSØ
TLF. 77 62 26 40 FAX. 77 62 26 99
 - BR** **NEAS BRANNCONSULT AS**
RÅDGIVENDE INGENIØRER BRANNTEKNIKK
PB. 6090, POSTTERMINALEN, 5050 BERGEN
TLF. 55 59 88 00 FAX. 55 59 88 01

Tegn. tittel
**FASADE SØRVEST
REKLAMESKILT**

Hemvisninger	-		Flisnavn	-	
Målestokk	Alle mål i	Dato	Sakstilh.	Tegnet av	Int. Prosj. nr.
1:100	MM	22.05.07	SAS	AN	2005060
Kontroll(SK)	Kontroll(SMK)	Tegn. nr.	Rev.	Ferdiggrad	
		942.A.F.301.1	-	5	

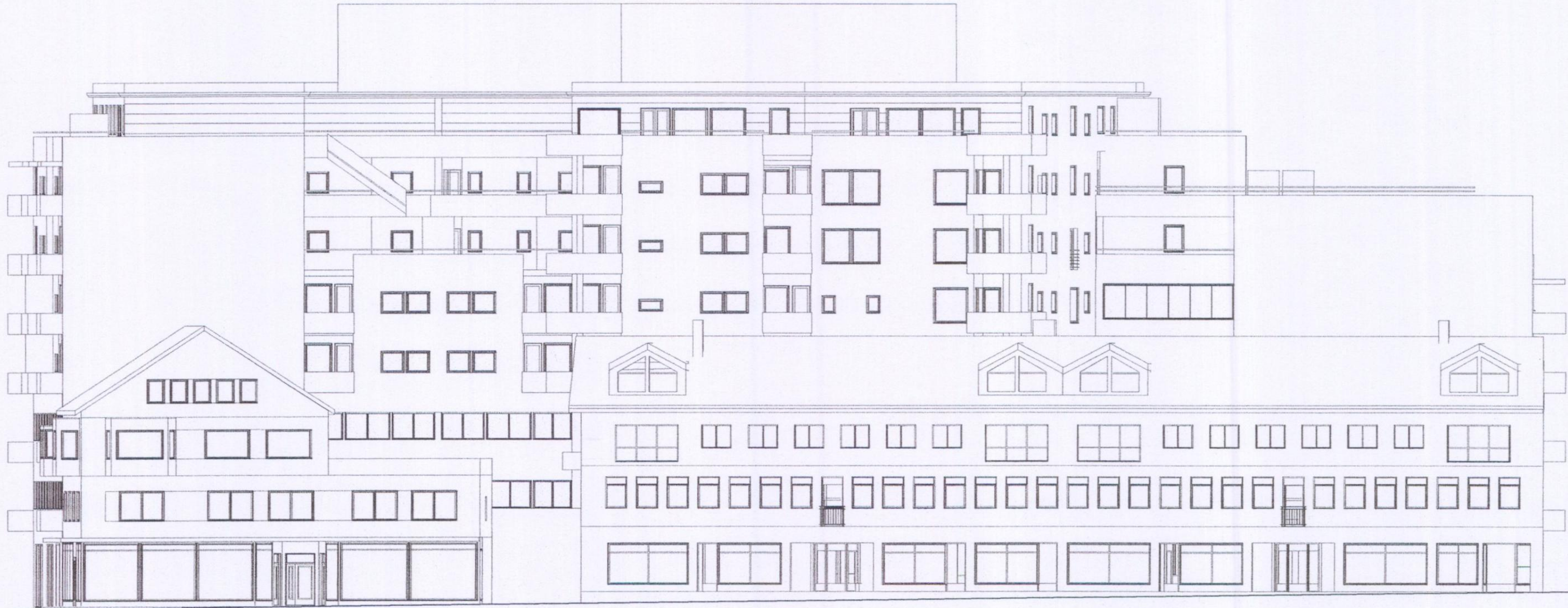


S 0 3 X B
138/654 Bsak Tegni

BODØ KOMMUNE
Bygningskontoret

0 2 SEP 2005

REV. DATO KORREKSJON



ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO AS
STORGATA 6, 8005 234 BODØ
TEL: 755 05755 FAX: 755 05756 E-POST: terrapro@arkitektstudio.no

PROSJEKT
SJØGATA 6
"MARGARINFABRIKKEN"

TEGNING
FASADE
FRA STORGATA

RAMMESØKNAD

MÅLSTOKK	ALLE MÅL I	DATO
1:200	MM	05.07.05
SÅRBEID	TEGNET AV	KONTROLL
OMH/T/S	EUS	-

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHavsrett
TE. ARBEIDSRV. AV 12.5 1381 OO MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BRUKTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMFUNN

PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
2000072	304	-

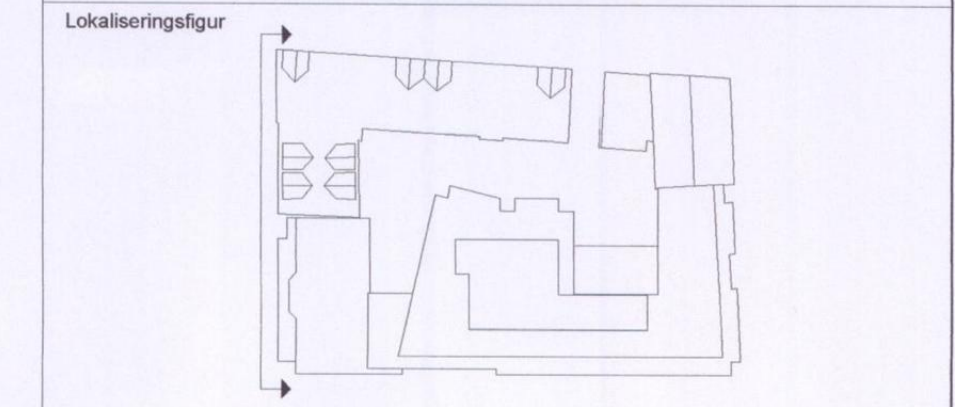


SKILT Plasseres sentrisk mellom taknedløp og hjørne. Høyde ca. 400mm, bredde omtrent som vist på tegning, tykkelse ca. 100mm. Individuelt monterte bokstaver. Total høyde ca. 800mm, skrifttypeareal eller tilsv. FARGE RAL 7012

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.	Kont.
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

Tegn. tittel	Tegn. nr.	Rev.	Ferdig grad
FASADE NORDØST REKLAMESKILT	942.A.F.302.1	-	5

Prosjekt **SENTRUMSGÅRDEN**



Totalentreprise ved **AF BARLINDHAUG UTBYGGING AS / SKANSKA NORGE AS**

AF BARLINDHAUG UTBYGGING AS
PB. 716, 8001 BODØ
TLF. 75 50 43 14 FAX. 75 54 46 20

SKANSKA NORGE AS
PB. 783, 8001 BODØ
TLF. 75 54 46 10 FAX. 75 54 46 20

SKANSKA TEKNISKE ENTREPRISER AS
PB. 522, 9255 TRØMSØ
TLF. 77 69 88 00 FAX. 77 69 88 01

- Prosjekterende
- A** **ARKITEKTSTUDIO AS**
ARKITEKT
STORGATA 6, POSTBOKS 234 8001 BODØ
TLF. 75 50 07 59 FAX. 75 50 07 59
 - B** **BARLINDHAUG CONSULT AS**
RÅDGIVENDE INGENIØRER BYGGTEKNIKK
PB. 716, 8001 BODØ
TLF. 75 50 43 04 FAX. 75 50 43 01
 - V** **BARLINDHAUG CONSULT AS**
RÅDGIVENDE INGENIØRER VENTILASJON
PB. 6154, 9291 TRØMSØ
TLF. 77 62 26 43 FAX. 77 62 26 99
 - E** **BARLINDHAUG CONSULT AS**
RÅDGIVENDE INGENIØRER EL
PB. 6154, 9291 TRØMSØ
TLF. 77 62 26 40 FAX. 77 62 26 99
 - BR** **NEAS BRANNCONSULT AS**
RÅDGIVENDE INGENIØRER BRANNTEKNIKK
PB. 6050, POSTTERMINALEN, 5050 BERGEN
TLF. 55 59 88 00 FAX. 55 59 88 01

Tegn. tittel **FASADE NORDØST REKLAMESKILT**

Henvendinger	Målestokk	Alle mål i	Dato	Saksbeh.	Tegnet av	Int. Prosj. nr.
-	1:100	MM	22.05.07	SAS	AN	2005060

Kontroll(SK)	Kontroll(SMK)	Tegn. nr.	Rev.	Ferdiggrad
-	-	942.A.F.302.1	-	5