

Thalleveien 11

Nabolaget Reinparken/Vilandhaugen - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sølvsuper Linje 3	3 min	0.2 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	18 min	1.6 km
Bodø lufthavn	7 min	

Skoler

Saltvern skole (1-10 kl.) 677 elever, 42 klasser	9 min	0.8 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 258 elever, 17 klasser	11 min	0.9 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.) 22 elever, 9 klasser	18 min	1.6 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 27 klasser	21 min	1.9 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 90 elever, 6 klasser	5 min	2.4 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	5 min	2.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	5 min	

Ladepunkt for el-bil

St1 Lading Stormyra	7 min
Gamle Riksvei 15	11 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

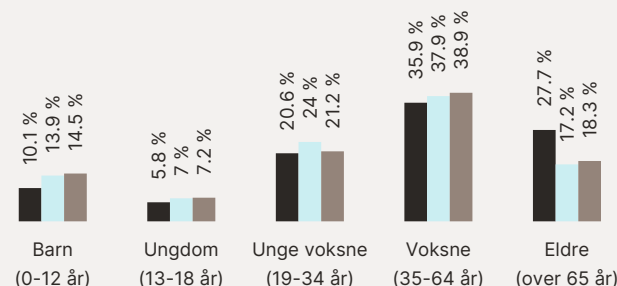


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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



Barnehager


Jentoftsletta barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min	0.4 km
Saltvern barnehage (1-5 år) 47 barn	8 min	0.6 km
Neståsen barnehage (1-5 år) 36 barn	10 min	0.9 km

Dagligvare


Joker Reinslettveien Søndagsåpent	5 min	0.5 km
Rema 1000 Stormyra Søndagsåpent	7 min	0.6 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Støynivået
Lite støynivå 91/100

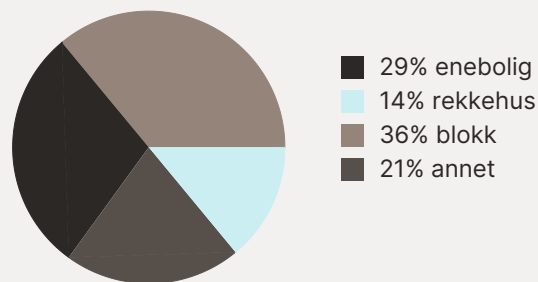
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

-  Jentoftsletta balløkke 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Saltvern barne- og ungdomsskole 8 min 
Aktivitetshall, fotball 0.6 km
-  Feel24 Stormyra Panorama 10 min 
-  Family Sports Club City Nord 13 min 

Boligmasse







«Bra for barnefamilier»

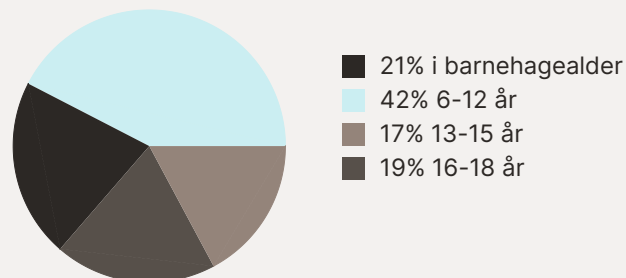
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  City Nord 12 min 
-  Apotek 1 City Nord 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

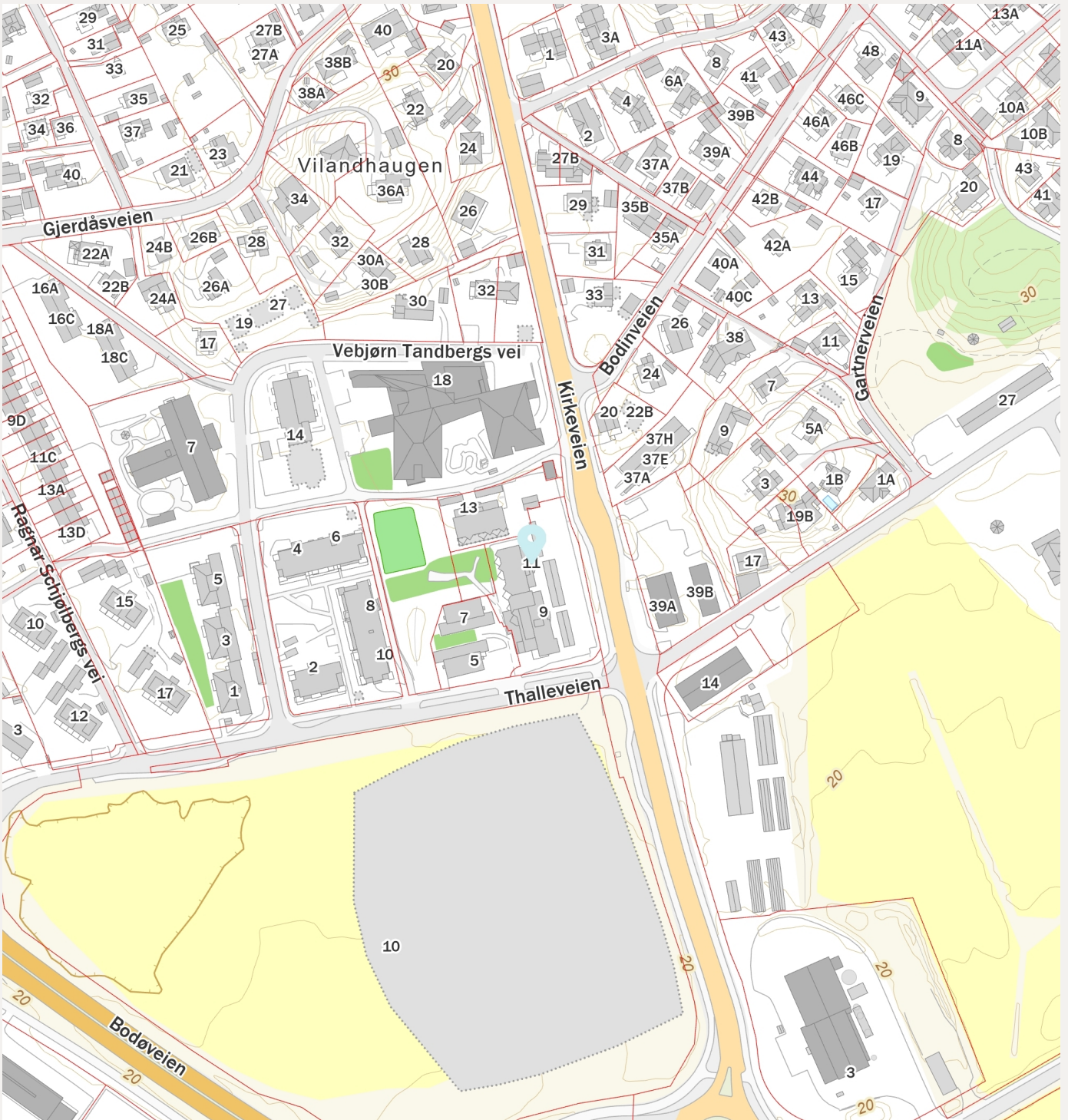
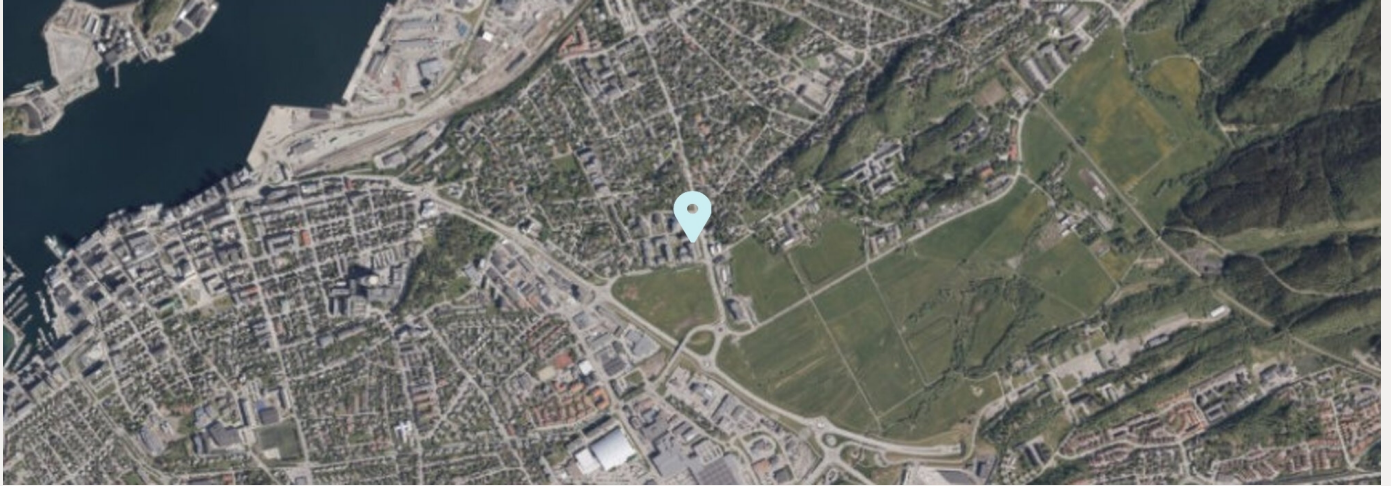


0% 51%

-  Reinparken/Vilandhaugen
-  Bodø
-  Norge

Sivilstand

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



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

Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringsskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

Informasjon om eiendommen

Adresse	Thalleveien 11	Postadresse	8076
Bruksenhetsnummer	507	Boligtype	Leilighet
Areal			
Antall våtrom	1	Byggeår	2006

Informasjon om selger

Hovedselger	KRISTOFFER MONSEN		
Medselger	JOSEFINE MONSEN	Medselger	
Medselger		Medselger	

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja Nei



Våtrom

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

Ja Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

2.4 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 eller utettheter?

Ja Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, terrasse eller annen fasade?

Ja Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i byggets kjeller eller underetasje?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget

7 Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?

Ja Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

En termostat ble ødelagt.

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

Ja Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Alle termostater ble skiftet ut.

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Husker ikke

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Rør

10 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Ventilasjon og oppvarming

13 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmpumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

Ja Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?
Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader?

Ja Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:



Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen?

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja Nei

18.1 Beskriv feilen og omfanget:

19 Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

19.1 Beskriv feilen og omfanget:

Har vært rotter i søppelbød for lenge siden.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?

Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svortesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

Ja Nei

20.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

21.1 Beskriv feilen og omfanget:



Ufaglært arbeid

22 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?

Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei

22.1 Beskriv hva som ble gjort og når:

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?

Ja Nei

23.1 Beskriv hva som mangler og hvorfor:

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

Ja Nei

24.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

24.2 Fortell kort hva som ble gjort:

24.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig



Planer og godkjenninger

25 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

26 Er det utført radonmåling?

Ja Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

Ikke stor påvirkning for oss, men det bygges ny fotball stadion på Thalleakeren.

28 Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Kun for boligtype borettslag og sameier.



Boligselgerforsikring

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

Ønsker du boligselgerforsikring?

Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Hilsestofford Mønseid

Signatur hovedselger


Foseline Mønseid


04.11.25 Bodø

Dato og sted

Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Boligbygg med flere boenheter

 Thalleveien 11, 8076 BODØ

 BODØ kommune

gnr. 38, bnr. 670

Andelsnummer 507

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 10.11.2025

Rapportdato: 12.11.2025

Oppdragsnr.: 21395-1209

Referansenummer: AE7902

Foretak: MIKALSEN TAKST AS

Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen



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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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](#)

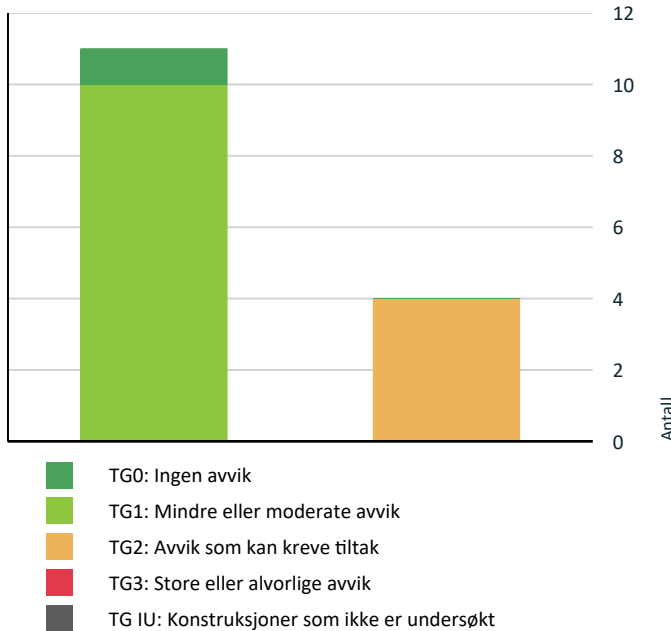
Boligbygg med flere boenheter

- 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



Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinett har fast avløp som gjør at det ved flytting av kabinett kan oppstå utettheter i koblinger. Det bør etableres avløp som enklere kan justeres uten at det er fare for åpninger i avløpet.

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 avvik:

Håndtak på vindu ved kjøkken har knekt av midt på. Gjør åpning litt vanskeligere.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør ser ut til å ta i nede på midten ved åpning/lukking.



Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Mindre bomlyd i ene flis mellom dusjkabinett og servant i innredning.

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.

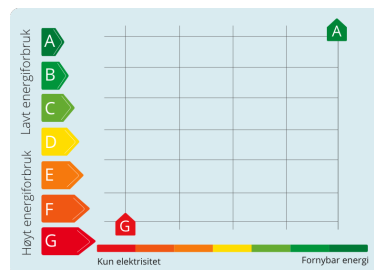
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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

2006

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 avvik:

Håndtak på vindu ved kjøkken har knekt av midt på. Gjør åpning litt vanskeligere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndbør skiftes slik at åpning/lukking fungerer som tiltenkt.

📍 TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i aluminium.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør ser ut til å ta i nede på midten ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong oppført med fliser over betongdekke og rekkverk av stålkonstruksjoner.

Ikke påvist skader/mangler utover normal brukslitasje, balkonger er en bygningsdel som har behov for jevnlig vedlikehold.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og malte betongelementer.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Bad er som fra byggeår.

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Vurdering av avvik:

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

Mindre bomlyd i ene flis mellom dusjkabinett og servant i innredning.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinett har fast avløp som gjør at det ved flytting av kabinett kan oppstå uttetheter i koblinger. Det bør etableres avløp som enklere kan justeres uten at det er fare for åpninger i avløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- 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.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Hakk i overflate på ene skapfront, det er vurdert å være av kosmetisk karakter.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

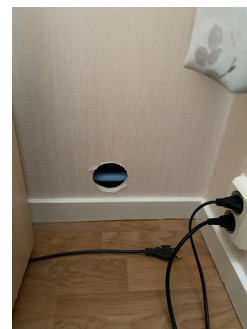
Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Det er ikke mulig å måle fuktighet i mot bunnsvill da det er oppført av trekonstruksjoner.

Ingen tegn til utettheter eller skader ved kontroll i åpningen.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i eik profilert utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Fliser montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant og platetopp. Og plass for kjøleskap og oppvaskmaskin.

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

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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 Vannbåren varme

Vannbåren varme rør tilkoblet fordeler skap i bod, selve rørene ligger skjult under gulvet og lar seg følgelig ikke kontrollere. Vurderes dermed etter alder/tilstand i fordeler skap.

Det er montert nye termostater i leiligheten i nyere tid.



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.

2006

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

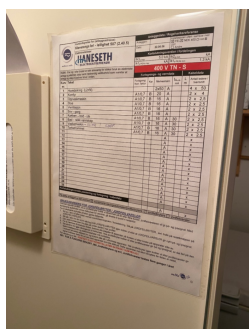
Generell kommentar

Tilstandsrapport

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i bod.
Hovedsaklig skjult el-anlegg.
Samsvarserklæring ligger i sikringsskap på cd-disk.

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.

Det er påvist slukkeutstyr og brannvarsler i boligen.

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2006

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.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

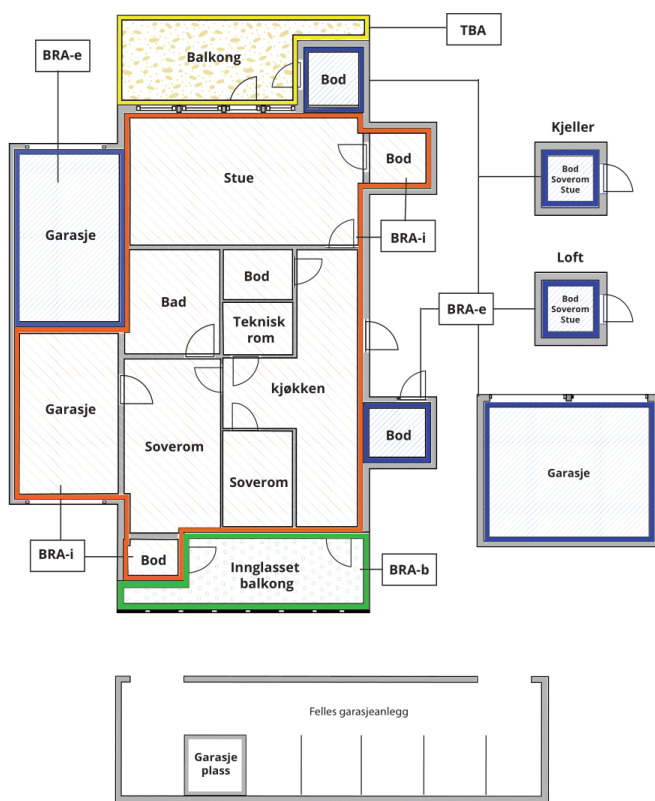
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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)		
5. Etasje	95			95	12
SUM	95				12
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Gang, bod, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, soverom 3		

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:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

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	90	5
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	38	670		0	3228.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Thalleveien 11

Hjemmelshaver

Kløverenga Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KLØVERENGA BORETTSLAG	984015992			Monsen Josefine Johanne, Monsen Kristoffer Severin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

507

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrivne eiendom beliggende i Rønvik. Området består av blandetbebyggelse - flermannsboliger, delt boliger og blokker. Området har tett bebyggelse, både nyere og eldre. God tilknytning til nærområdet med kort vei til skoler, barnehage og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er felles for borettslaget. Tilnærmet plant opparbeidet med asfalterte veier, plen og beplantning.

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv, med unntak av bod.

Parkering

Parkeringsplass i kjeller, påvist av eier.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2025	

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

Forutsetninger

Husordensregler for Kløverenga borettslag

Alminnelige ordensregler.

- Nedenstående husordensreglene ble vedtatt i lagtes beboermøte den 6. mars 2006. Reglene har til hovedhensikt å bidra til å fremme best mulig miljø og trivsel for alle som oppholder seg i området.
- Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden, dens gjester, eventuelle fremleietakere og andre som gis adgang til boligen.
- Boligen må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for andre eller påfører felleskaper unødige kostnader. Andelseierne plikter å behandle boligen og eiendommen for øvrig på en god måte, og derigjennom bidra til at boligområdets ry og omdømme til en hver tid er det aller beste. Sikring av ro og orden, og respekt ovenfor andre andelseiere er viktig.
- Ingen må bli skadelidende på grunn av andre andelseieres utilbørlige opptreden. Det innebærer at andelseiere plikter å respekter hverandres behov for ro og hvile.

Parkering.

a) Utvendig parkering.

Det er ikke tillatt uten styrets godkjenning å benytte utvendige parkeringsplasser(r) for langtidsparkering av:

1. Biler som er avskiltet eller som av andre grunner er tatt ut av drift, unntatt hvis dette er husstandens (andelseierens) eneste bil. Styret kan tidsbegrense denne godkjenning.
2. Bil-/båthenger og eller campingvogn/båt og biler i næringsvirksomhet dersom andelseier også benytter parkeringsplass for bil.
3. Parkeringsplassene utvendig merkes på samme måte som innvendige parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsplass uten styrets godkjenning.

Ved brudd på disse bestemmelser har styret i borettslaget rett til å få parkeringsplassen ryddet på eiers bekostning.

b) Innvendige parkeringsplasser.

1. Hvor andelseier har betalt en ekstra kostnad for parkeringsplass i innvendig parkeringsanlegg, har andelseier rett til en parkeringsplass. Styret i borettslaget har til enhver tid rett til å omfordele plass (er) i de tilfeller hvor det måtte oppstå spesielle behov, eksempelvis spesielle plasser for bevegelseshemmede og/eller rullestolbrukere.
2. Andelseier har ikke anledning til å selge eller leie ut sin tildelte parkeringsplass uten styrets godkjenning. Bare andelseier kan være eier av parkeringsplass.

3. Opphenging av bildekke på vegg er tillatt forutsatt egnes opphengsutstyr. Lagring av annet materielle, oppsetting av hyller og skap samt lagring av annet utstyr tillates ikke. forbudet er begrunnet i problemer for renhold og brannfare mv.

Sykler, barnevogner, ski etc.

Slikt utstyr skal fortrinnsvis anbringes i andelseiers bod som er planlagt for slikt formål. Eventuelt skal sykler og barnevogner anbringes bestemte og oppmerkede plasser til slikt formål.

Bruk av balkonger.

Balkonger, vinduer og/eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tepper eller sengetøy. Bruk av kullgrill på balkong er ikke tillatt.

Husdyr

Det er tillatt med ett husdyr pr husstand. Det påhviler andelseier at ens husdyr ikke er til sjenanse for øvrige andelseiere.

Avfallshåndtering.

Alt avfall skal emballeres i henhold til renovasjonsselskapets bestemmelser før det anbringes i containeren som er beregnet for det aktuelle formål. Samtlige andelseiere oppfordres til å bidra til korrekt sortering, og ikke minst at den totale avfallsmengden blir minst mulig.

Renhold og lufting av fellesarealer.

Borettslaget kan bestemme vaskeordninger for trapper og fellesarealer. Alle rom i fellesarealer skal til en hver tid holdes påpass temperert at vannledninger ikke fryser.

Etterlatte eiendeler.

Borettslaget har ikke ansvar for etterlatte eiendeler. Slike vil bli overlatt hittegodskontoret eller avhendet på annen måte for eiers regning og risiko.

Meldinger og henvendelser.

Meldinger fra borettslaget og/eller forretningsfører skal skje ved rundskriv, via borettslagets datakabelsystem eller oppslag. Henvendelser, klager m.v. vedrørende eier-/bruksforholdet herunder ordensreglene, skal alltid være skriftlig.

Adgang til leilighet.

Borettslaget v/styret har adgang til leiligheten kun etter avtale med eier eller noen av dens nærmeste pårørende. Kun i eventuell nødssituasjon, eksempelvis brann, vannlekkasje etc., og hvis det ikke lykkes å komme i kontakt med eieren på annen måte, kan en låse seg inn uten særskilt avtale.

Andre bestemmelser.

Det vises til lagets vedtekter som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar. Det vises særlig til vedtektenes bestemmelser om betaling av fellesutgifter, vedlikehold og bruksoverlating (fremleie).

Vedtatt: 06. mars 2006, sist endret i generalforsamling 24. april 2008.

VEDTEKTER

for Kløverenga borettslag org nr 984 015 992
tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.10.01, endret 24.04.08, sist endret 03.05.18.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Neker 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.

(4) Styret i borettslaget skal gis skriftlig melding om hvor og når forkjøpsretten kunngjøres.

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.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. Bare andelseiere i Kløverenga borettslag er valgbare.

(2) Styreleder og ett av styremedlemmene velges for to år. Det andre styremedlemmet og de tre varamedlemmene velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 30.10.25 Side 1 av 3

Kløverenga Borettslag	Vår ref.:	154/507
Thalleveien 11	Type:	Tilknyttet Borettslag
8076 Bodø	Eiere:	Kristoffer Monsen, Josefine Monsen
Organisasjonsnr: 984 015 992	Andelsnr:	507

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 6 866

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	5 667
	Avdrag lån 1	4 381
	Renter IN lån 1	-2 902
	Renter Lån 1	2 902
	Avdrag IN lån 1	-4 381
Tilleggsytelser:	Kabel tv/internett	599
Måler:	VANN - Kløverenga: Enhet: 154/507 (1542 - 35)	600

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	49 882	Gjeld siste årsoppg.:	51 752
Klient ajourf. lån:	31 013 562,14	Klient gj. s. årsoppg.:	18 774 873

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15317437, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 30.10.2025: 4.47% pa.

Antall terminer til innfrielse: 23

Saldo per 30.10.2025: 15 540 458

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.12.2036)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 366 459

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 792 350

Flytende rente

To mulige IN-innbetalinger pr.år (10 juni og 10 des). Eierskifte: kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes.

Lånenummer: 16368163205, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.10.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 53

Saldo per 30.10.2025: 1 836 431

Andel av saldo: 49 882

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2038)

Flytende rente

Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjarne Lorentzen

Adresse: Thalleveien 9 H0603

Postnr/-sted: 8076 Bodø

Telefon: Mob.: +4791540914

E-post: KloverengaBorettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.10.2025

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 30.10.25 Side 2 av 3

Kløverenga Borettslag	Vår ref.:	154/507
Thalleveien 11	Type:	Tilknyttet Borettslag
8076 Bodø	Eiere:	Kristoffer Monsen, Josefine Monsen
Organisasjonsnr: 984 015 992		

6: Ligning - 2023

Annen formue:	21 050	Gjeld:	23 417	Andre inntekter:	790
		Utgifter:	1 190		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	1 106 650
Andelsnr:	507	Partialobligasjonsnr:	507

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2006		
Gårds/bruksnr:	38/677, 38/699, 38/670		
Bygningstype:	Høyblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3228.1

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0001509117
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	12.09.2006	Første innflytting:	12.09.2006	SSBnr:	H0503
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	4-roms	P-rom	89
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyansienitet 2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Manuell avlesning av varmtvann og gulvvarme foretas ved eierskifte, og leveres Nobl. Ista Norge AS leverer i løpet av november hvert år eget skjema ved avlesning strøm, 2 målere. Dette avregnes 30.11

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.

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 tv og internett inkludert i sine felleskostnader

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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 30.10.25 Side 3 av 3

Kløverenga Borettslag

Vår ref.: 154/507

Thalleveien 11

Type: Tilknyttet Borettslag

8076 Bodø

Eiere: Kristoffer Monsen, Josefine Monsen

Organisasjonsnr: 984 015 992

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kløverenga Borettslag mandag 16.06.2025 kl. 18:00 - Sølvsuper.

18:02

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: styreleder Bjarne
Følgende ble valgt som møteleder: styreleder Bjarne

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: styremedlem Johanne

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Hans Hansen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent ✓
Saksliste ble: Godkjent ✓

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 25
Stemmeberettigede tilstede: 23
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 23

Generalforsamling ble erklært lovlig satt. ✓

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering. ✓

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Vedtak:

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : ikke endret - holdes på 100.000,-

Avstemming: Videreføres. Enstemmig.

Vedtak kr.: 100.000,-
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025-2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE**5.1 Valg av styreleder**

Bjarne Lorentzen er på valg og stiller til gjenvalg

Vedtak:

Avstemming:

Vedtak: Enstemmig for to nye år.

5.2 Valg av styremedlem

Erika Nilsson er på valg og stiller til gjenvalg

Vedtak:

Avstemming:

Vedtak:

5.3 Valg av varamedlemmer

Jan Nicolaysen er på valg og stiller til gjenvalg

Sofie Kristensen er på valg og stiller til gjenvalg

Wenche Kristensen er på valg og stiller til gjenvalg

Vedtak:

Avstemming:

Vedtak:

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

Styreleder: <u>Bjarne Lorentzen</u>	<u>2025</u>	<u>2 år</u>
Styremedlem: Johanne Aadde, 2024, 2 år		
Styremedlem: <u>Erika Nilsson</u>	<u>2025</u>	<u>2 år</u>
Varamedlem: <u>Jan Nicolaysen</u>	<u>2025</u>	<u>1 år</u>
Varamedlem: <u>Sofie Kristensen</u>	<u>2025</u>	<u>1 år</u>

Varamedlem: Wenche Kristensen 2025 2 år

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Avstemming:

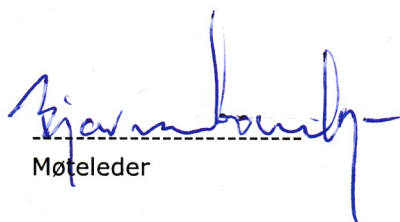
Vedtak: Enstemmig vedtatt

6. AVSLUTNING

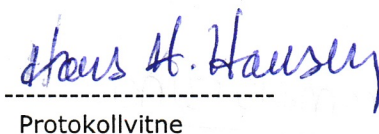
Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 19:21

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.



Møteleder



Protokollvitne

- ingen med fullmakter
 - stemme rettige 27
(+3)
- 28

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kløverenga Borettslag torsdag 13.06.2024 kl. 19:30 - Sølvsuper.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak: Bjarne valgt
Møtet ble åpnet av: Bjarne
Følgende ble valgt som møteleder: Bjarne

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak: Johanne valgt
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Johanne

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak: Hans valgt
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Hans Hansen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak: Godkjent
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende: 31
Stemmeberettigede tilstede: 28

Fullmakter: ingen
Totalt antall stemmeberettigede: 28

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

√ 2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering. ✓

√ 3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Vedtak:

Avstemming: 28/28 godkjente

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 100 000,- , vendret for 2025

Avstemming: 28/28 vedtok / godkjente

Vedtatt kr.: 100 000,-

Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2025

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlem

Johanne Aadde er på valg.

Vedtak:

Avstemming: 28/28

Vedtatt: Johanne Aadde valgt.

Ingen valgkomité i år.

5.2 Valg av varamedlem

Sofie Kristensen er på valg

Jan Nicolaysen er på valg

Stine Marte Østgaard er på valg

Vedtak:

Avstemming: 28/28

Vedtak:

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

Styreleder: Bjarne Lorentzen valgt i 2023 for 2 år

Styremedlem: Erika Nilsson valgt i 2023 for 2 år

Styremedlem: Johanne Aadde valgt i 2024 for 2 år

Varamedlem: Jan Nicolaysen — " — for 1 år

Varamedlem: Sofie Kristensen — " — for 1 år

Varamedlem: Wenche Kristensen (nr 11) valgt i 2024 for 1 år

5.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Avstemming: 28/28

Vedtak:

Ber om forslag i god tid før valg i 2025.
Ingen egen valgkomité.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra andelseier 501 til Generalforsamlingen i Kløverenga borettslag

Balkongene som vender ut mot Thalleveien er svært utsatt for vær og vind, og dermed lite brukbar som uteplass. Det hadde vært fint å kunne benytte de fine balkongene mer. Vi har derfor tidligere henvendt oss til styret vedrørende mulighet for innglassing av balkongene på innsiden av rekkverket, og at dette selvsagt skulle bekostes av oss. Innglassingen er tenkt montert på innsiden av balkongrekkverket med en høyde på 2,6 m. I henhold til tilbud fra Bodø Glass & Ramme AS vil den bli utført med 12 mm herdet glass. Glassdører kan skyves, åpnes og parkeres for åpen posisjon. Produktet er ikke isolert og det vil ikke være 100 % vanntett, men er beregnet for avskjerming mot vind, støv og støv.

Vedtak:

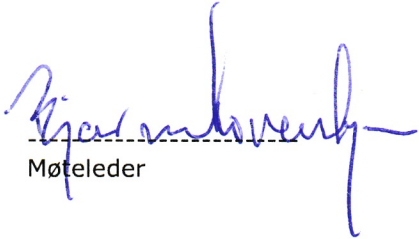
Forslag til vedtak vedtas, 28/28!

7. AVSLUTNING

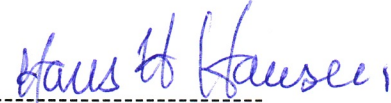
Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 20:15

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.



Møteleder



Protokollvitne

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Kløverenga Borettslag torsdag 15.02.2024 kl. 18:00 - Innerst i parkeringsgarasjen.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Bjarne Lorentzen
Følgende ble valgt som møteleder: Bjarne Lorentzen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Johanne Aadde

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Sofie Julianne Kristensen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkallingen ble: Godkjent

Saksliste ble: Godkjent

Vedtak:

Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 29 møtende
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 28
Fullmakter: 2
Totalt antall stemmeberettigede: 30

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. OPPTAK AV LÅN TIL FINANSIERING AV UTVENDIG VEDLIKEHOLD

I 2016 ble fasadeplatene på sør- og vestveggen i nr. 9 skiftet da det ble oppdaget lekkasjer ved kraftig regnvær. Dette ble finansiert med at borettslaget lånte NOK 1 Mill dette. Samtidig ble det da vurdert at fasadene i nr. 11 ikke var like utsatt. Platene der ble derfor ikke skiftet. Siden nytt styre overtok i 2021 har vi fått flere tilbakemeldinger om at disse er i dårlig forfatning og at noen sågar holder på å løsne. Vi sendte derfor 12. september 2023 ut tilbudsforespørsel til 5 entreprenører for å få pristilbud på utskifting av platene på vest- og

nordveggen i nr. 11. Vi fikk inn tre anbud med en pris på NOK 850.000 til NOK 900.000. Etter en runde sammen med Nobl ønsker vi nå å skifte platene og bruke firmaet Fasaderenovering til jobben. De har gitt et anbud på NOK 846.500 inklusive merverdiavgift. Erfaringsmessig vet vi at det kan dukke opp forhold i byggeprosessen som gjør at det kan bli noe dyrere underveis.

Dette ønsker vi å finansiere med et låneopptak i DNB på inntil NOK 2 Mill samtidig som vi innfrir de to lånene vi har der fra før. Ved å refinansiere eksisterende lån og samtidig ta opp et nytt, slik at vi da sitter med bare et lån i stedet for tre, gjør at månedlig kostnad til renter og avdrag blir om lag det samme som tidligere. **Med en slik løsning greier vi å gjennomføre vedlikeholdet uten økning i månedlig felleskostnad. Låneopptak krever allikevel alltid godkjennelse av generalforsamlingen.** Etter vedtektenes § 8-3, (2) punkt 4 kreves det 2/3 dels flertall av de fremmøtte for å få godkjent et slikt låneopptak.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig vedtatt

Vedtak: Generalforsamlingen i 984 015 992 - KLØVERENGA BORETTSLAG vedtar å låne inntil NOK 2.000.000, - med løpetid inntil 15 år som annuitetslån, til ytre vedlikehold, samt innfrielse av lån 12132766124 og 16364003130 til rest. hhv NOK 555.330, - og NOK 348.563, -. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles nytt 3. prioritets pant i borettslagets eiendommer 1804/38/670 pålydende NOK 10.000.000, -.

3. AVSLUTNING

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl. 18.10

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Kløverenga Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjarne Lorentzen (sign.)	16.02.2024
Sekretær	Johanne Aadde (sign.)	16.02.2024
Protokollvitne	Sofie Julianne Kristensen (sign.)	16.02.2024

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Kløverenga Borettslag

Mandag 16.06.2025, kl. 18:00 Sted: Sølvsuper

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))

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode. Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1))

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Bjarne Lorentzen
Styremedlem, Erika Britta Maida Nilsson
Styremedlem, Johanne Aadde
Varamedlem, Sofie Julianne Kristensen
Varamedlem, Wenche Kristensen
Varamedlem, Jan Nicolaysen

5.1 Valg av styreleder

Bjarne Lorentzen er på valg og stiller til gjenvalg

5.2 Valg av styremedlem

Erika Nilsson er på valg og stiller til gjenvalg

5.3 Valg av varamedlemmer

Jan Nicolaysen er på valg og stiller til gjenvalg

Sofie Kristensen er på valg og stiller til gjenvalg

Wenche Kristensen er på valg og stiller til gjenvalg

5.4 Valg av valgkomite

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn: _____

Leilighet nr: _____

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

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2024-2025

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Bjarne Lorentzen
Styremedlem:	Erika Nilsson
Styremedlem:	Johanne Aadde
Varamedlem:	Sofie Kristensen
Varamedlem:	Wenche Kristensen
Varamedlem:	Jan Nicolaisen

Styrets arbeid:

Styret har siden sist generalforsamling hatt tre styremøter. I tillegg har vi kommunisert jevnlig pr e-post og telefon etter hvert som det har dukket opp saker det har vært naturlig å drøfte. Styrets samarbeid har i perioden fungert godt.

De største og viktigste saker som har vært behandlet av styret er:

Vi hadde også i første halvår av 2024 en del problemer med varmtvannstilførselen til gulvvarmen og da spesielt i den øverste etasjen i nr 9. Haneseth ønsket derfor å bytte eksisterende ekspansjonskar på 140L med ett på 300L. De mistenkte at ekspansjonskaret alltid har vært underdimensjonert. Derfor oppstår det luft i toppetasjen etter temperaturendringer. Karet ble byttet i begynnelsen av september og vi har i etterkant ikke hatt problemer i den forbindelse. Byttet kom på kr 28.125, -. Nå i 2025 har gulvvarmen fungert tilfredsstillende.

I april 2024 ble de nødlysene som ikke ble skiftet i 2023 byttet ut. Det ble i den forbindelse registrert at det var langt flere lys som måtte skiftes enn før antatt. Totalt kom dette arbeidet på kr 64.000, - mens vi her budsjetterte med rundt kr 30.000, -.

I juli fikk vi melding om en større vannskade i oppgang 9 i forbindelse med tilbakeslag i avløpet fra kjøkkenet i en leilighet. Også to underliggende leiligheter ble berørt og skadeomfanget ble betydelig.

Nobl, som er skadebehandler på vegne av If forsikring, engasjerte firmaet Ocab – Bodø til å foreta nødvendige reparasjoner i de berørte etasjene. Dette ble et svært tidkrevende arbeid, men ble til slutt ferdigstilt til de berørte beboernes tilfredsstillelse.

Vi har dessverre hatt mange vannskader i borettslaget og i september fikk vi melding om en pågående lekkasje i garasjen i området ved inngangen til nr 11. Vi fikk Recover inn og fjernet en takplate. Vi fant da ut at lekkasjen kom fra varmtvann fordelingen i etasjen over. Gulv vannet der ble stengt av og deler i skapet ble byttet av Haneseth. Dette så ut til å være

en lekkasje som har pågått en tid uten at vann har kommet så langt som inn i garasjeanlegget. Reservedeler til reparasjonen hadde vi i lageret i teknisk rom.

Skadeomfanget ble denne gangen ikke er verre enn at vi dekket det uten å bruke forsikringen.

I denne sammenhengen minner vi om at det er svært viktig at alle med jevne mellomrom kontrollerer at det til enhver tid er tørt i fordelingsskapet.

I forbindelse med det kraftige snøfallet i begynnelsen av februar i år, i kombinasjon med usedvanlig sterk vind fra øst, kom det snø inn i ventilasjonsanlegget som ligger over leilighetene i 6. etasje i nr 11. Dette medførte at det rant vann ned gjennom brannvarsleren i en leilighet. De brannvarslere vi har er gått ut av produksjon, og vi måtte derfor i forbindelse med installasjon av ny, bytte ut hovedbranntavlen i oppgang 11 og også den lille i oppgang 9. Dette blir dekket av forsikringen mot en egenandel på 20.000.

Høsten 2024 renoverte vi fasaden i nr 11. Totalt kom renoveringen på kr 981.517, - inklusive noe til Nobl for prosjektledelse (anbudet til Fasaderenovering var på kr 846.500, -). Tilført likviditet ved refinansiering av lån, slik generalforsamlingen vedtok, dekket dette inklusive overskridelsen uten problemer. Styreleder fikk veldig god erfaring med Fasaderenovering AS i forbindelse med arbeidet de gjorde. Kostnadsoverskridelsen i forhold til kontrakt skyldes at vi skiftet et langt større areal med plater enn det Nobl la til grunn i anbudet. Nytt areal er kvalitetssikret av Nobl på vegne av oss. Ellers holdt de seg til kontrakten uten diskusjoner.

I september 2024 hadde vi kontroll av lekeapparatene på fellesarealet mellom Blåklokka, Hvitveisen og oss. Konklusjonen var at lekeapparatene var i dårlig forfatning og vi har derfor nå i mai utbedret apparatene slik at vi kan gå våren og sommeren i møte med noe bedre samvittighet. Kostnaden blir her fordelt på de tre borettslagene i forhold til antall leiligheter.

I mars 2025 fikk vi kontrollert alle balkongdørene i borettslaget. Her ble det konstatert en god del mangler og Nobl har laget en fyldig rapport til oss. I disse tider er Odd Harry Hansen Vaktmesterservice AS engasjert for å utbedre. De har erfaring fra tilsvarende oppdrag og vil prioritere de som har størst problemer først, så ser vi hvordan kostnadsbildet blir etter hvert.

Budsjettet for 2025, som denne gangen var meget godt forberedt av Nobl ble nøye gjennomgått av styret. Noen av de største kostnadene vi har er kommunale avgifter, renovasjon og eiendomsskatt. Disse er justert for forventet prisøkning i henhold til Nobl sine anbefalinger. Vi har også en del løpende kontrakter som gjelder renhold, brøyting om vinteren, forretningsførsel, heiskostnader, ventilasjon, brannsikring osv. Noen av disse kostnadene er justert med antatt prisstigning, men vil ikke totalt sett stige noe særlig fra 2024 til 2025 ettersom Nobl har skjermet oss fra prisstigning på våre avtaler med dem. Kostnader til heiskontroll kommer først i 2026 da dette utføres bare hvert andre år, derfor også noen nedgang her.

Vi fokuserte derfor på posten drift og vedlikeholdskostnader. Her har vi historisk budsjettet med om lag 200.000. Dette ble noe høyere i 2024. Vedlikeholdsbudsjettet økes derfor nå skjønnsmessig til om lag 300.000.

Vi godkjente derfor budsjettet uten at felleskostnaden økte pr 01.01.25. Dette betyr at vi la frem et budsjett med omlag null i endring av disponible midler fra 2024 til i år.

Vårt tidligere vedtak om å lønne en av beboerne, Sofie Julianne Kristensen for plenklipping om sommeren og snørydding ved nødutgangene og i trappene mot Kirkeveien og Thalleveien om vinteren, har fungert godt og er noe vi tror beboerne setter pris på. Denne ordningen fortsetter derfor. Videre får hun lønn for arbeidet med å holde vårt felles avfallsrom med Blåklokka Borettslag under oppsikt. Blåklokka betaler for sin andel i forhold til antall boenheter.

Bodø/Glimt og nytt stadion på Thalleåkeren. Vi har sammen med naboborettslagene vært med på to uformelle møter med Bodø/Glimt. Her har vi fått presentert en noe nedskalert utbygging med lavere byggehøyde og noe bedre parkeringsmuligheter som vil dekke behovet i daglig drift. På kampdager kan det nok bli noe trafikkaos, men dette er noe som vil bli regulert med vakthold.

Den 22. mai 2025 mottok vi «Høring og offentlig ettersyn – Detaljreguleringsplan for Nordland idrettspark, Thalleåkeren». Hensikten med planforslaget er å legge til rette for nytt stadion for Bodø/Glimt på Thalleåkeren, med et byggeprosjekt som også tenkes å romme kontor, bevertning og idrettsrelatert forretning. Tilskuerkapasiteten er planlagt til 10.000 sitteplasser. Planområdet er delt i to deler, den østlige rommer selve stadion og den vestlige et parkeringsområde med en liten fotballbane, adkomst, parkering og andre tilleggsfunksjoner. Planforslaget ligger til offentlig ettersyn på Servicetorget i Bodø Rådhus, Stormen bibliotek og kommunens nettsider. Høringsfristen om planforslaget er satt til 05.07.2025.

Ellers er det stadig enkelte utfordringer (det vi vil kalle vaktmesteroppdrag) som dukker opp og som vi etter beste evne løser etter hvert.

Kort om borettslagets økonomi:

Ved utgangen av 2024 hadde borettslaget 1.137.371 i disponible midler. De disponible midlene gir et uttrykk for borettslagets evne til å betale regninger etter hvert som de forfaller. Nobl anbefaler at et borettslag har minst to måneders felleskostnad i disponible midler. For oss utgjør det om lag 800.000. I 2024 økte vi våre disponible midler med hele 390.621. Kostnadmessig har vi hatt god kontroll, noe økte kostnader til nødvendig vedlikehold, men ellers har vi holdt oss godt innafor budsjett. Refinansieringen av lånene våre i DnB sammenholdt med kostnaden til fasadevedlikeholdet har også gitt oss positiv effekt på de disponible midlene. Styrets oppfatning er at vi pr utgangen av 2024 har veldig god kontroll og tilfredsstillende økonomi. Vi er dermed godt rustet til å møte fremtidig behov for vedlikehold.

Styret ved Erika, Johanne og Bjarne.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 503 440	2 361 636	2 503 390	2 503 390
Innkrevde renter/avdrag		1 868 625	1 773 946	1 946 836	1 829 971
Andel avdrag IN-lån	14	791 081	768 987	748 176	857 551
Strøm elbil		7 641	8 025	7 200	8 800
Målingsbasert strøm		368 691	377 013	395 400	395 400
TV/Internett		309 084	257 484	309 084	309 084
Andre driftsinntekter		8 796	0	0	8 796
SUM INNETEKTER		5 857 358	5 547 091	5 910 086	5 912 992
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	39 788	28 815	46 744	41 194
Styre honorar	2	100 000	80 000	100 000	100 000
Kontingent	3	15 050	15 050	15 050	15 050
Revisjonshonorar	4	13 619	12 606	13 200	14 100
Forretningsfører honorar		120 281	133 231	137 900	118 680
Løpende kontrakter	5	653 336	603 225	692 384	645 927
Andre honorar og innleide tjenester	6	1 236	26 126	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	273 858	141 123	205 000	300 000
Vedlikeholdsavsetning		981 517	0	0	0
Forsikring	8	294 391	321 043	307 787	320 375
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	977 540	1 003 563	970 000	1 055 500
Energi		330 956	399 025	407 400	426 400
Andre driftsutgifter	10	11 520	12 061	32 000	20 875
SUM KOSTNADER		3 813 093	2 775 868	2 927 465	3 058 101
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		2 044 265	2 771 222	2 982 621	2 854 891
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		70 534	29 084	27 600	27 600
Rentekostnader		928 219	662 394	877 881	839 694
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		-857 686	-633 309	-850 281	-812 094
ÅRSRESULTAT		1 186 579	2 137 913	2 132 340	2 042 797

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11	89 336 935	89 336 935
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		89 336 935	89 336 935
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		9 514	0
Forskuddsbetalt forsikring		314 367	337 681
Kundefordringer		10 901	46 672
Erstatningsmessige skader		21 913	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 323 528	933 621
Sum omløpsmidler		1 680 222	1 317 974
SUM EIENDELER		91 017 157	90 654 909

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		4 300	4 300
Annen egenkapital		20 747 961	19 561 382
Sum egenkapital	13	20 752 261	19 565 682
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	14	16 869 593	18 546 100
DNB	14	1 905 281	862 106
IN-lån	14	13 266 471	13 429 097
Borettsinnskudd	15	37 680 700	37 680 700
Sum langsiktig gjeld		69 722 045	70 518 004
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt andre fakturaer		0	292
Leverandørgjeld		430 610	520 185
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		2 723	457
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 735	1 913
Påløpne renter		582	382
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		6 678	0
Stipulert avregning renter/avdrag/gass		38 360	27 803
Periodisert gjeld		61 162	20 193
Sum kortsiktig gjeld		542 851	571 224
Sum gjeld		70 264 897	71 089 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 017 157	90 654 909
Pantestillelser	16	69 722 045	70 518 004

Sted: _____, dato: _____

Bjarne Lorentzen
Styreleder

Johanne Aadde
Styremedlem

Erika Britta Maida Nilsson
Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	746 750	658 306
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 186 579	2 137 913
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-633 332	-1 927 477
Andel avdrag IN-lån	-162 626	-121 992
B. Årets endringer disponible midler	390 621	88 444
C. Disponible midler UB	1 137 371	746 750
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	1 680 222	1 317 974
- Kortsiktig gjeld	-542 851	-571 224
Disponible midler	1 137 371	746 750
- Avsetning til plasseringskonto	101 627	98 160

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
5000 Lønn	16 568	1 500
5010 Timelønn	10 250	17 250
5020 Feriepenger	2 735	1 913
5400 Arbeidsgiveravgift	10 019	7 801
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	216	151
5435 Yrkesskadeforsikring	0	200
Sum	39 788	28 815

Borettslaget har ingen fast ansatte. Det er i 2024 utbetalt lønn for snømåking, oppsyn avfallsrom og sommervedlikehold. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	100 000	80 000
Sum	100 000	80 000

Utbetalt styrehonorar i 2024 er for styreperioden 2023 - 2024.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	15 050	15 050
Sum	15 050	15 050

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	13 619	12 606
Sum	13 619	12 606

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	5 268	10 671	15 000	15 000
6360 Renhold	46 974	48 617	50 500	50 500
6395 Sommer- og vinterkostnader	81 462	91 168	90 000	90 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	33 621	42 623	43 600	34 343
6780 Heis	95 973	66 884	84 000	73 000
6780 Kontrakter diverse	29 460	7 993	30 000	8 600
6780 Ventilasjon	34 618	32 500	36 400	35 900
6780 Energimåling	0	20 193	0	0
6780 Vakthold/brannsikring	31 814	32 052	33 800	29 500
6780 Kabel-tv/internett	294 146	250 524	309 084	309 084
Sum	653 336	603 225	692 384	645 927

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	26 126
6790 Annen fremmed tjeneste	1 236	0
Sum	1 236	26 126

Note 7 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	1 058	17 845
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	201 272	119 189
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	9 722	0
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 485	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	59 321	4 090
Sum	273 858	141 123

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	288 481	312 646
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	5 910	8 397
Sum	294 391	321 043

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	440 388	393 140	433 000	494 000
6320 Renovasjon	206 888	258 659	185 000	231 000
7760 Eiendomsskatt	330 264	351 764	352 000	330 500
Sum	977 540	1 003 563	970 000	1 055 500

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6800 Kontorrekvisita	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	3 306	5 329
6900 Elektronisk kommunikasjon	4 185	4 625
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	29	268
7720 Generalforsamling/årsmøte	0	400
7740 Øredifferanser	1	33
7770 Bank og kortgebyrer	1 624	1 337
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0
7772 Andre gebyrer	0	69
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	500	0
Sum	11 520	12 061

Note 11 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 2006	88 880 700
Infrastruktur elbilanlegg	456 235
Bokført verdi pr. 01.01.	89 336 935
Tilgang / avgang	0
Bokført verdi pr. 31.12	89 336 935

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

Note 12 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	1 220 011	830 313
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	1 889	187
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	101 627	98 160
1966 Finanskonto	0	4 961
Sum	1 323 528	933 621

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

Note 13 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	4 300	4 300
Opptjent egenkapital pr. 01.01	19 561 382	17 423 468
Årets resultat	1 186 579	2 137 913
Egenkapital pr. 31.12	20 752 261	19 565 682

Note 14 - 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	Husbanken	DNB Bank ASA
Formål:	Bygning	Bygning	Bygning	Bygning
Lånenummer:	16364003130	12132766124	15317437	16368163205
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2016	2006	2024
Rentesats:	5.59 %	5.59 %	4.705 %	5.59 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente		Flytende rente
Beregnet innfridd:	23.02.2024	23.02.2024	31.12.2036	30.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	1 000 000	51 200 000	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	326 461	535 645	18 546 100	0
Avdrag i perioden:	326 461	535 645	1 676 507	94 719
Opptak i perioden:	0	0	0	2 000 000
Lånesaldo 31.12:	0	0	16 869 593	1 905 281
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	10 941 882	1 386 419
Andelssaldo 01.01:	0	0	13 429 082	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	628 455	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	791 081	0
Andelssaldo 31.12:	0	0	13 266 456	0
Sum pantegjeld for lån:	0	0	30 136 049	1 905 281

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	7	870 144	6 091 008
	1	675 815	675 815
	13	648 325	8 428 225
	2	511 816	1 023 632
	1	494 225	494 225
	1	466 956	466 956
	1	278 453	278 453
	1	271 230	271 230
	1	230 857	230 857
	1	169 194	169 194
	8	51 752	414 016
	6	38 544	231 264

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 12 328 301,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 15 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	37 680 700
Sum	37 680 700

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 69 772 045,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 89 336 935,-.

Resultat og balanse med noter for Kløverenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kløverenga Borettslag

Styreleder	Bjarne Lorentzen (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Erika Britta Maida Nilsson (sign.)	10.05.2025
Styremedlem	Johanne Aadde (sign.)	12.05.2025

Til generalforsamlingen i Kløverenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kløverenga 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

2025-05-23 14:47:46 UTC



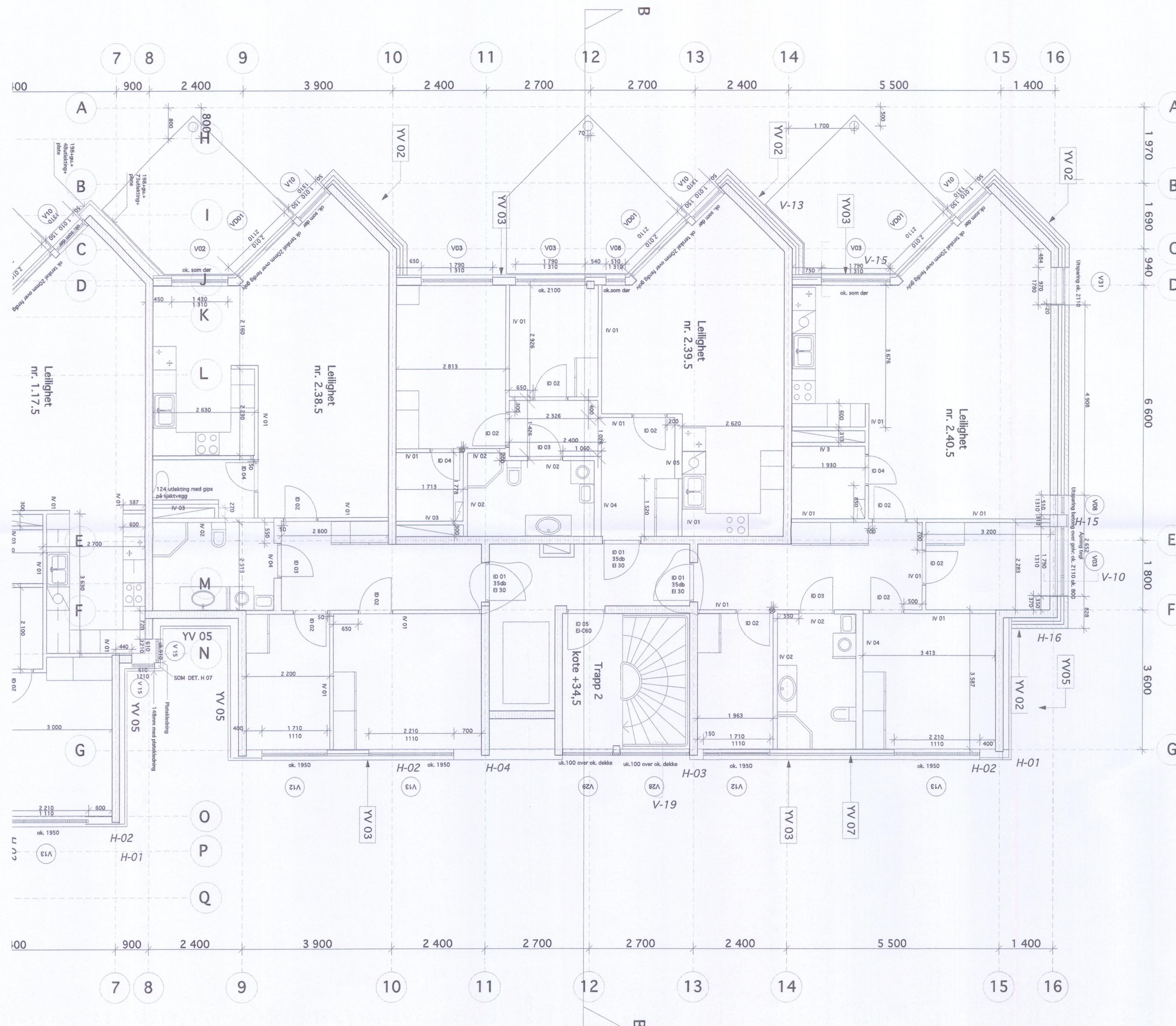
Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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



Innervegger	Kode	Oppbygging	Lyd	Brann	Isolasjon	Dimensjon
	IV 01	13 gips - 75 stender - 13 gips	-	-	-	101 mm
	IV 02	13 gips - 75 stender - 2X13 gips	-	-	-	114 mm
	IV 03	75 stender - 2X15 gips Protect	-	E160	-	105 mm
	IV 03*	15 gips P - 75 stender - 15 gips P	-	E160	-	105 mm
	IV 04	2x13 gips - 150 stender - 13 gips	-	-	-	189 mm
	IV 05	13 gips - 150 stender - 13 gips	-	-	-	176 mm
	IV 06	13 gips - 50 stender	-	-	-	63 mm
Yttervegger						
	YV 01	13 gips - diff.sperre - 48x148 stender/iso - 9 GU - 50 murplate - 20 lufting - teglstein	-	-	200 mm	348 mm
	YV 02	(betong) - 100x50 murplate m. forsikvne skjeter - 20 lufting - teglstein	-	-	150 mm	278 mm
	YV 03	13 gips - diff.sperre - 48x198 stender/iso - 9 GU - 36x48 utlekting - 19x148 liggende dobbeltfaset bordledning	-	-	200 mm	275 mm
	YV 04	(betong) - 48x198 stender/iso - 9 GU - 36x48 utlekting - 19x148 liggende dobbeltfaset bordledning	-	-	200 mm	262 mm
	YV 05	(betong) - 48x148 stender/iso - 9 GU - 36x48 utlekting - 19x148 liggende dobbeltfaset bordledning	-	-	150 mm	212 mm
	YV 06	13 gips - diff.sperre - 48x198 stender/iso - 9 GU - 36x48 utlekting - 8 plateledning	-	-	200 mm	264 mm
	YV 07	13 gips - diff.sperre - 48x98 stender/iso - 9 GU - 36x48 utlekting - 8 plateledning	-	-	100 mm	164 mm
	YV 07*	(betong) - 48x98 stender/iso - 9 GU - 36x48 utlekting - 8 plateledning	-	-	100 mm	151 mm
	YV 08	19x48 underligger - 19x148 overligger - 36x48 hor. utlekting - diff.sperre - 48x148 stender/iso - 9 GU - 36x48 hor. utlekting - 19x48 underligger - 19x148 overligger	-	-	150 mm	305 mm
	YV 09	19x48 underligger - 19x148 overligger - 36x48 hor. utlekting - diff.sperre - 48x148 stender/iso - 9 GU - 36x48 hor. utlekting - 19x48 underligger - 19x148 overligger	-	-	150 mm	305 mm
	YV 10	48x148 stender/iso - 9 GU - 36x48 hor. utlekting - 19x48 underligger - 19x148 overligger	-	-	150 mm	231 mm

Tegningstittel: **PLAN 5. ETASJE** Tegning nr.: **A11.15** Rev. ind.: **A**

Distribusjon revisjoner:

Tilskudd: BBL PROSJEKT AS

Prosjektleder: BBL PROSJEKT AS

Prosjektansvarlig: ProsjektPartner

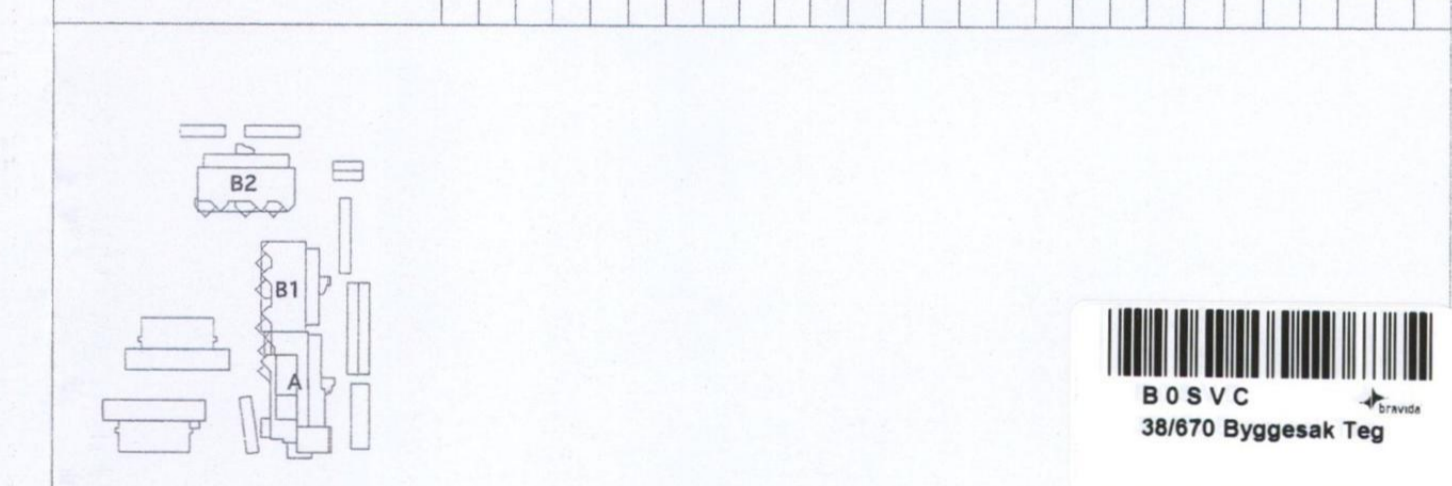
Arkitekt: Arkitektene VIS-Å-VIS AS

IB: ProsjektPartner

SV/RR: Geir Holm AS

RE: Elektriseringen

BVVA: Byggen AS



Dato	Ind.	Endring	F. grnd	Sgn.	Kontr.
03.01.06	A	Stagringning 01 Tykkere påføring bod			MH
01.03.05		Arbeidsdagning			4

Prosjekt: **HOVDEJORDET 1 FELT B6 KLØVERENGA BORETTSLAG** Oppdragsnr.: **0116**

Tilskudd: **BBL PROSJEKT AS** Tilskudds prosjektnr.: **OL/MH**

Arkitekt: **VIS-Å-VIS AS** Oppdragsansv.: **Geir Holm AS**

svlurkøbler NNA, NPA - Interarkitektur MAF Nordngt. 1A, 7011 Trondheim Telefon: 73 80 87 80 Telefaks: 73 80 87 99

Dato: **14.10.02**

Prosjektstatus: **ARBEIDSTEGNING** Ferdiggjort: **FG 4**

Tegningstittel: **HUS B1 PLAN 5. ETASJE** Tegning nr.: **A11.15** Rev. ind.: **A**



Arkitektene VIS-A-VIS AS

Nordregt. 18
7011 TrondheimDato: 17.11.2006
Saksbehandler: Michael F. Richter
Telefon direkte: 75 55 53 61
Deres ref.:
Løpenr.: 59299/06
Saksnr./vår ref.: 02/9942
Arkivkode:

Ferdigattest

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

Byggeplass: Hovdejordet 1, Felt B6 Kløverenga Eiendom: 38/678
Ansvarlig søker: Arkitektene VIS-A-VIS AS, Nordregt. 18, Hus A og B
7011 Trondheim

Ferdigattest gis etter anmodning datert 20.10.2006, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III og kap. V.

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

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

Med hilsen

Tor Åseng
Bygningssjef

TEKNISK AVDELING - PLANKONTORET

Reg.nr. BP007174.6 1/AW
 Ark. /L12/
 Jnr. 96/1852

Bodø, den 13/03/2001

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLANEN FOR HOVDEJORDET OG GJERDÅSEN.

Dato for siste behandling i planutvalget 13.03.2001

Vedtatt av bystyre i møte den 03.05.2001

under K.sak nr .45/01


 Liv Lundeker
 formannskapssekretær

§ 1 GENERELT - PLANOMRÅDET

Planområdet, som på reguleringsplankart er vist avmerket med plangrense, reguleres i henhold til plan- og bygningslovens til følgende formål:

- Pbl. § 25. pkt.:
1. Byggeområde
 - boliger,
 - næringsformål (jfr. § 2, pkt. 1.c.).
 3. Offentlig trafikkområde
 - kjørevei,
 - gang- og sykkelvei, fortau, plass.
 4. Friområde
 - park, lek.
 5. Fareområde
 - trafo.
 6. Spesialområde
 - frisisiktsone.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

1. Plankrav, bebyggelsesplan

- a. Felt B 1 til B 6 og F1.
 Innenfor feltene B 1 til B 6 kan ingen tomter fradeles eller bebygges før det foreligger godkjent bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2. Omfatter bebyggelsesplanen flere delfelt kan planen endre den fysiske fordelingen av arealene innbyrdes herunder nærmere plassering av og utforming av F1.

b. Bebyggelsesplaner skal utarbeides i målestokk 1:500, og skal vise utfyllende reguleringsformål som bl.a.:

- fellesområder for adkomst og parkering,
- fellesområder for lek og utendørs opphold,
- fellesområder for bl.a. avfallshåndtering, poststativ og snølagring,
- areal for støyskjermingstiltak.

Videre skal bebyggelsesplanen vise:

- bygningenes plassering, høyder, møneretning, takform og hovedinngangssone,
- avgrensing av tomter og fellesarealer,
- plassering av adkomst/avkjørsel samt utforming av interne kjøre- og gangveier,
- plasser for biloppstilling, garasjer og uteboder, avfallshåndtering, etc..

c. Næringsformål, felt B 1, B 4, B 5 og B 6

I forbindelse med behandling av bebyggelsesplan kan det godkjennes at mindre arealer av felt B 1, B 4, B 5 og B 6 kan disponeres til byggeområde - forretning/kontor. Bebyggelsesplanen må angi arealstørrelse og plassering for dette formål.

2. Plan for utearealer

Under behandling av byggesøknaden skal det i tillegg til situasjonsplan, godkjennes plan for opparbeidelse av den ubebygde del av tomten og fellesarealer i M 1: 500 (plan for utearealer).

3. Bygningsmiljø

Bebyggelsen i de enkelte felt, inkludert miljøbygg, avskjerminger, gjerder etc., skal gis en ensartet materialbruk og samordnet fargesetting.

4. Lekeplasser, uteoppholdsareal

Lekeplassene og uteoppholdsarealene kan kombineres med nærlekeplassene.

For dimensjonering av utearealene og lekeplasser kommer kommunens vedtekter til plan- og bygningslovens § 69 til anvendelse.

5. Krav om dokumentasjon

Planutvalget kan under behandling av bebyggelsesplaner kreve dokumentasjon for den planlagte bebyggelsen, utover det som fremstilles med plankart. Planutarbeideren må kunne vise bebyggelsesforslaget med hjelp av perspektivtegninger, animasjoner eller modell.

6. Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettelsestillatelse for tiltak i felt B1 til B6 kan gis må det foreligge godkjente planer for de tiltak nevnt i punktene a til g under . Arbeidene skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boligene i samme felt eller felt spesifisert (pkt. a til g):

- a. Fortau, gang-sykkelveier og busslommer langs Thalleveien og Kirkeveiens vestside som vist i planen er etablert .
- b. Krysset Thalleveien – Kirkeveien og trafikksikker kryssing for fotgjengere iht. reguleringsplanen og vegkontorets krav
- c. Gang-sykkelvei mellom BE1 og BE 2 og mellom vei 1189 og Edvardsonsvei og gangveiforbindelse mellom vei 1189 og Kirkeveien nord for B4..
- e. Eventuelle skjermingstiltak mot veitrafikkstøy skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for boligene i B4 og B6.
- f. Fellesområder og uteoppholdsarealer som det er gitt godkjenning for, skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for de boligene fellesområdene er tilordnet til.
- g. Friområde F1 skal være opparbeidet i tilknytning til felt B1 , B5 og B6.

3e vedlegg

§ 3

BYGGEOMRÅDER

1. Byggeområder felt B1 til B6.

- a. Boliger
Byggeområdene er avsatt til boligformål med tilhørende anlegg, og skal bebygges med konsentrert boligbebyggelse.

For mindre deler av byggeområde kan det tillates næringsformål i samsvar med vedtatt bebyggelsesplan (jfr. § 2, pkt.1.c.).

- b. Bygningenes plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene påtegnet plankart. Byggegrensene kan detaljes og endres i bebyggelsesplanen

I felt B 3 og B 4 skal bebyggelsen nærmest veien ikke plasseres med langsiden mot reguleringsområde Gjerdåsen (BE 1).

- c. Grad av utnytting
Maksimal grad av utnytting uttrykkes i prosent bebygd areal (% BYA), og skal for de enkelte felt ikke være større enn angitt på plankartet.

Minste uteoppholdsareal (MUA) er 25 m² pr. boenhet. for feltene B1, B4, B5 og B6. For feltene B2 og B3 er kravet MUA = 10m² pr. bolig når formålet er

spesialboliger (bokollektiv til spesielle brukere)

d. Byggehøyder

Bebyggelsenes høyde oppgis i meter målt over havet (C+X meter).

Bebyggelsesplaner skal angir høyde på ferdig opparbeidet terrenget med hjelp av cotehøyde.

Bolighus kan føres opp inntil følgende totale høyde (gesims/mønehøyde):

- felt B 2: C+32,0 meter
70% av bebygd grunnflate i feltet tillates bebygd opp C+34,0 meter.
- felt B 1, B 3, B 4: C+34,0 meter
50% av bebygd grunnflate i felt B 1 og 25% i felt B 4, tillates bebygd opp til C+37,0 meter.
- felt B 5: C+37,0 meter
- felt B 6: C+40,0 meter.
30% av bebygd grunnflate i feltet tillates bebygd opp til cote C+43,0 meter.

Overskridelsen av den maksimale byggehøyden kan tillates for mindre bygningsdeler som heishus, ventilasjonsoppbygg, etc..

e. Parkeringskrav

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til biloppstilling for boligbebyggelse på egen tomt, enten som garasje-, carport-, parkeringskjellerplasser, eller som åpne plasser.

I felt B1, B 5 og B6 skal minimum 70% av parkeringskravet vises lagt i parkeringsanlegg under bebyggelsen.

Parkeringsplasser til gjesteparkering og plasser som betjener felt B 2, B 3 og B 4, anlegges på bakken.

For beregning av antallet parkeringsplasser kommer kommunens vedtekter til plan- og bygningslovens § 69 til anvendelse med følgende unntak:.

Unntak:

1. Ved samordnet utbygging for mer enn 50 boliger kan parkeringskravet for boliger senkes til 1,2 plasser pr. bolig hvis det godkjøres at tilstrekkelig parkeringsdekning oppnås.

2. I forbindelse med behandling og godkjenning av bebyggelsesplaner kan kravet om opparbeidelse av biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter reduseres. Følgende skal gjelde:

- for spesialboliger (bokollektiv til spesielle brukere o.l.): 0,25 plass pr.

- boenhet,
for omsorgsboliger, eldreboliger, ungdomsboliger: 0,7 plass pr.
boenhet.

2. Byggeområder felt BE 1 – BE 3.

- a. Boliger
Byggeområdene er regulert til boligformål med tilhørende anlegg, og kan bebygges med småhus.
- b. Grad av utnytting
Tomtearealet tillates bebygd med inntil $BYA=35\%$. Minste felles uteraeal (MUA) er 25 m^2 pr. boenhet.
- c. Byggehøyden og takvinkel
Byggehøyden reguleres med et antall meter, målt over ferdig planert, tilpasset opprinnelig terreng.

Bebyggelsens høyde i felt BE 1 og BE 2 skal ikke overskride:

- gesimshøyde 7 meter,
- mønehøyde 11 meter.

Takvinkel skal være mellom 30° og 35° . Takark og takoppløft må ikke dominere takflatene.

Bebyggelsenes høyde i BE 3 skal ikke overskride:

- gesimshøyde 9 meter,
- mønehøyde 14 meter.

Takvinkel skal være mellom 20° og 30° . Takark og takoppløft må ikke dominere takflatene.

- d. Parkeringskrav
For felt BE 1 til BE 3 skal det for eneboligbebyggelse vises 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, for leiligheter, deriblant hybelleiligheter, 1,5 plasser pr. boenhet.

Biloppstillingsplassene må vises med en god og funksjonell beliggenhet på tomta.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

1. Veiarealer

Kjøreveier, fortau og gang- og sykkelveier skal opparbeides etter de regulerte traséer, som vist på plankart.

2. Thalleveien

Thalleveiens allékarakter skal søkes bevart og forsterkes gjennom nyplanting av trær under opparbeidelsen av trafikkarealene.

Det må ikke foretas endringer på veiens sørside som vil medføre skader på hekkbeplantningen og dens klimaskjermvirkning. Hekken som må fjernes pga. anlegg av bussholdeplass skal flyttes eller plantes på nytt.

3. Kommunal og statlig myndighet

Utarbeidelse av planer for offentlige trafikkarealer og anlegg av disse, inklusive VA-anlegg, skal skje i samråd med kommunale og statlige vegmyndigheter.

§ 5 FRIOMRÅDE

Offentlig friområde - park, lekeplass

Friområdet F 1 skal opparbeides som park og grendelekeplass (jfr. kommunens vedtekter til pbl. § 69).

§ 6 FAREOMRÅDE

Trafo

På områder regulert til fareområde / trafo kan det oppføres bygninger for transformatorer med tilhørende anlegg. Områdene skal ha kjøreadkomst mot offentlig vei.

§ 7 SPESIALOMRÅDE

Frisiktsone

I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde 0,5 meter over bakkenivå og over tilstøtende vei- og veibane.

§ 8 FELLESOMRÅDER

I de enkelte felt skal det ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner avsettes plass for lek og utendørs opphold som fellesområder, og areal til kjøre- og gangadkomst og biloppstilling (jfr. § 2, pkt.1.a. og 4).

Bestemmelser som gis til bebyggelsesplanene, skal si hvilke boligområder fellesområdene er tilordnet til.

Fellesområder som reguleringsplanen viser

Følgende fellesområde til adkomst og parkering, er for:

1. FA: Kirkeveien 26 - 34 (felt BE 1),
2. FP 1: Gjerdåsveien 16 og 18, Ragnar Schjølbergs vei 7 - 13 (BE 2),
3. FP 2: Ragnar Schjølbergs vei 7 - 13 (felt BE 2),
4. FP 3: Ragnar Schjølbergs vei 15, 17 (felt BE 3).

Felles friområdet FL skal nyttes av beboere i Ragnar Schjølbergs vei 7 - 13 og Gjerdåsveien 16 og 18.

§ 9 STØY, FORURENSNING

Veitrafikkstøy

Boliger eller andre bygninger som inneholder arbeidsplasser, samt uteoppholdsarealer, som utsettes for veitrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, eller valg av formålstjenelige ytterveggskonstruksjon.

Bebyggelsesplaner skal inneholde dokumentasjon på støynivået fra trafikken ved fasader og uteområder mot Kirkeveien. Dersom støynivået overskrider de laveste grenseverdiene fastsatt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller byggeforskriftene, skal planen inneholde forslag til støyreducerende tiltak og dokumentere effekten av disse.

Forurensning

Boliger eller andre bygninger som inneholder arbeidsplasser, samt uteoppholdsarealer, som utsettes for forurensning fra veitrafikk (bilavgasser), skal skjermes med hjelp av konstruktive tiltak mot dette. Miljøverndepartementets og Statens forurensningstilsynets retningslinjer legges til grunn for utforming og dimensjonering av tiltak.

§ 10 ØVRIGE BESTEMMELSER - FORNMINNER

Dersom det under arbeidet i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til Nordland fylkeskommunenens kulturkontor samt Samisk kulturminneråd, jfr, lov om kulturminner av 1978, § 8.



BBL Prosjekt AS

Postboks 214
8001 Bodø

Dato19.05.2004
Saksbehandler.....Dag Neiden
Telefon direkte75 55 53 52
Deres ref.:
Løpenr.: 26989/04
Saksnr./vår ref.: 02/2305
Arkivkode:..... L13

Tilføyelse reguleringsbestemmelser – Reguleringsplan for Hovdejordet.

Endring av § 3 i reguleringsbestemmelsene for "Hovdejordet" som det søkes om, anses som mindre vesentlig.

Etter gjeldende delegasjonsreglement fatter byplansjefen følgende vedtak:

§ 3 i reguleringsbestemmelsene skal lyde slik:

"Det skal avsettes tilstrekkelig areal til biloppstilling på egen tomt, eller på annet nærliggende definert areal.

Rett til å benytte dette til parkering må være avtalefestet og avtalen tinglyst som heftelse på den eiendommen der arealet stilles til disposisjon."

Med hilsen

Dag Neiden
byplansjef

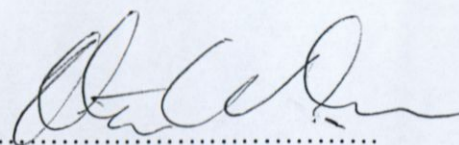
Kopi : Ann Helen Omreit, her

1175-101-B

Bodø, den 13/12/2001

**BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLANEN FOR
HOVEDJORDET I PLAN NR. 1145.01**

Dato for siste behandling i Planutvalget : 09.10.01 sak 132/01



Arthur Wøhni - byplansjef.

Innenfor bebyggelsesplanen for Hovedjordet I skal reguleringsbestemmelsene til reguleringsplanen for Hovedjordet og Gjeråsen plan nr. 1045 gjelde med følgende tillegg/endringer:

§ 1.1 ved søknad om rammetillatelse skal bebyggelsen dokumenteres med plan, snitt og fasader og situasjonsplan. Bebyggelsen skal påføres gesimshøyder. Det skal redegjøres for OK (overkant) gulv i parkeringskjeller og 1.etasje i forhold til bakkenivå for samtlige bygg. Prosjektet skal visualiseres gjennom perspektiv- og/eller aksionomentritegninger.

§ 1.2 Med søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon for den ubebygde delen av byggeområdet og fellesområder foreligge:

- Endelig utforming av utearealene
- Terrengbehandling av utearealene med angivelse av cotehøyder, beplantning, fast belegg, utendørs lekeutrustning og møblering.
- Plassering av avfallshåndtering, poststativ, snølager, utebod/redskapsbod.
- Utearealene skal dokumentes vha plan og nødvendig snitt i M 1:500.
- Utearealene skal ferdigstilles innen ett år etter at brukstillatelse er gitt.

1.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene. Mindre konstruksjoner som bod, carport kan tillates plassert utenfor byggegrensene, så fremt dette ikke er til hinder for siktlinjer, snølager o.a.

1.4 For ordinære leiligheter skal minimum 60% av parkeringskravet ligge i parkeringskjeller.
Retningslinje:

Bygningssjefen kan gi tillatelse til at P-dekningskravet på 1,2 plasser pr. boenhet ikke trengs være opparbeidet før brukstillatelse gis, dog skal følgende krav til P-dekning være oppfylt:

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| 4 og 5-roms leiligheter- | 1,5 pl. pr boenhet |
| 3-roms | - 1,0 pl. pr be |
| 2-roms | - 0,8 pl pr. be |
| ungdomsboliger | - 0,7 plass pr.be |

1.5 Felles områder: Felles avkjørsel og parkering er felles områder for følgende felt:

- FE 1 tilordnet B1
- FE 2 tilordnet B5
- FE 3 tilordnet B6



Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 38/670
Adresse: Thalleveien 9
Dato: 10.09.2025
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. usviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2025

N 7463100

E 475100

N 7463100

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.



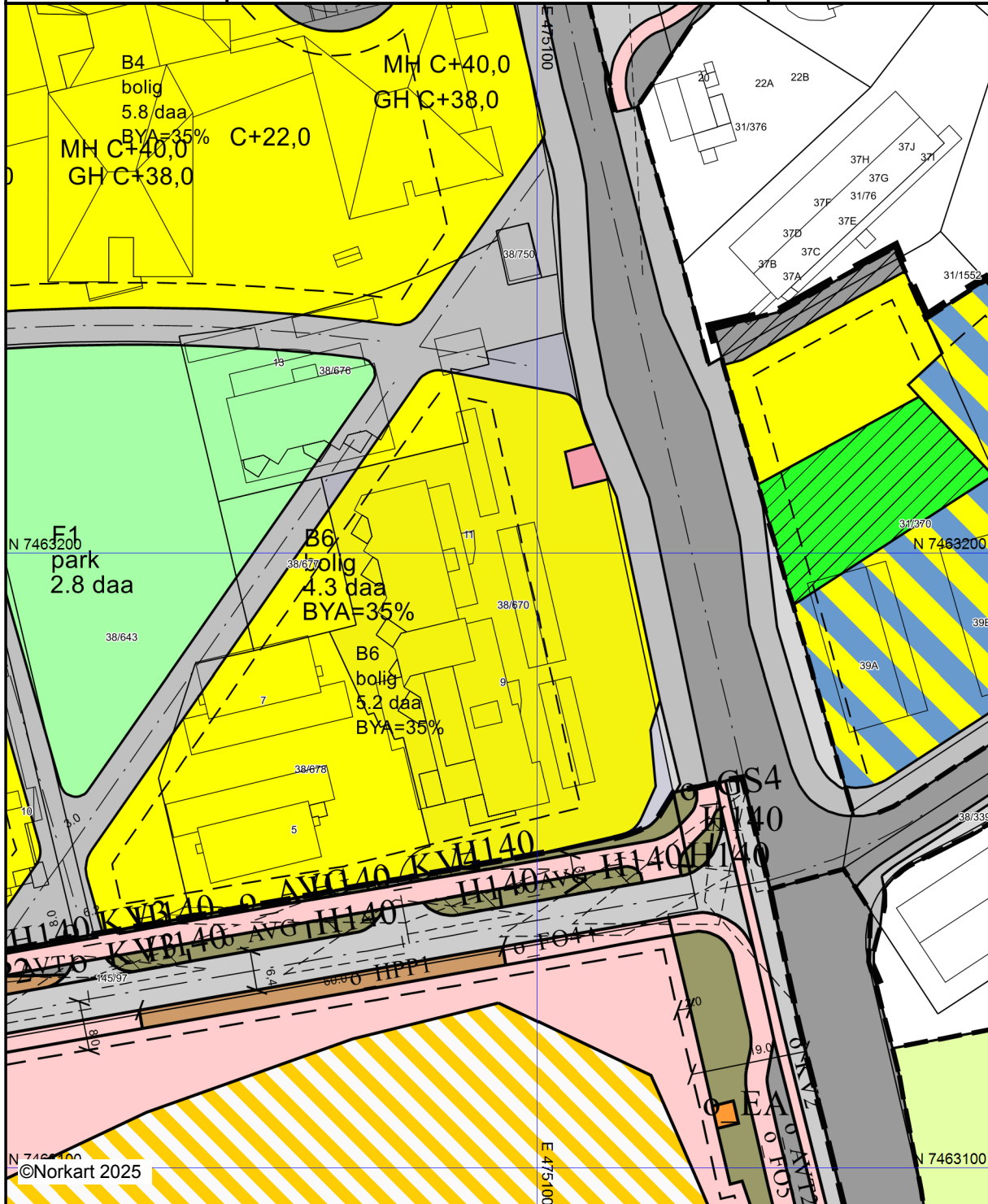
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/670
Adresse: Thalleveien 9
Dato: 10.09.2025
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 - 38/670//

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.

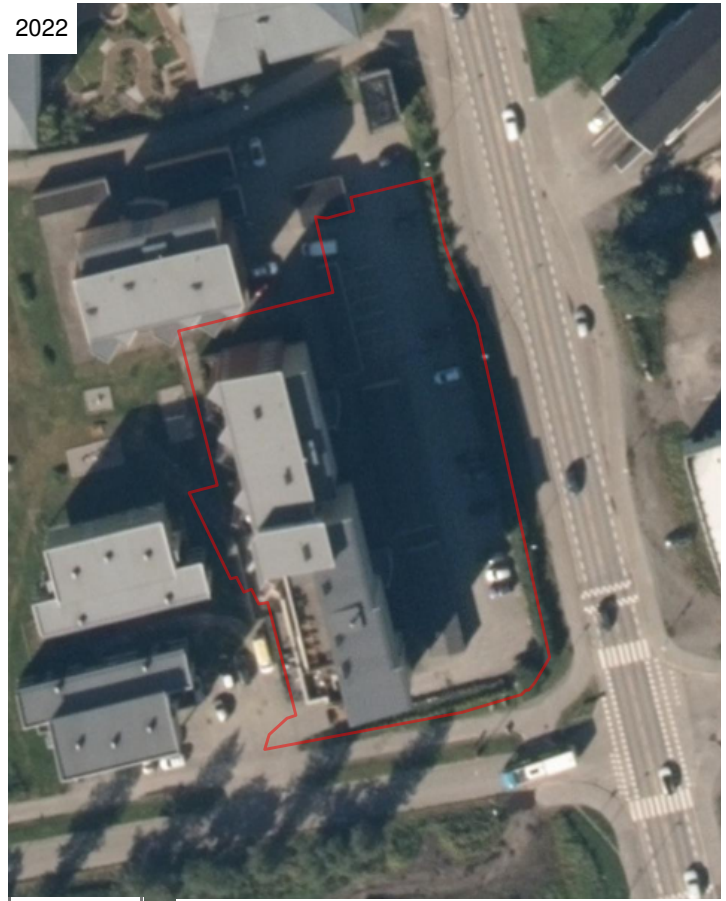
2022



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



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

2009



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

2009



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

2006



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

2004



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

2002



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

1946



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