NORDVIK

Dronningens gate 54

1 soverom | 46 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Dronningens gate 54

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
35	Om boligen
44	Nabolagsprofil
46	Vedlegg
69	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
235	Kontaktinfo
238	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
241	Forbrukerinformasjon om budgivning
242	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026







Nøkkelinformasjon

Strøken og moderne 2-roms fra 2019 i hjerte av sentrum. Høy standard. Romslig terrasse. Veldrevet borettslag!

Prisantydning	**2 690 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 190 807,-**
Fellesgjeld	**499 717,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 569,-**
BRA-i	**46 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Lekker og attraktiv 2-roms i høy andre etasje i ettertraktede Meierikvartalet, sentralt i hjertet av Bodø sentrum. Oppført i 2019 med moderne, arealeffektiv planløsning, gjennomgående høy standard, vannbåren gulvvarme, balkong og romslig terrasse ved inngangspartiet.

Som beboer får du tilgang til flotte fellesfasiliteter som treningsrom med badstue, fellesstue, gjesteleiligheter og hyggelige uteområder. Treningssenter og butikk i samme bygg.

Felleskostnadene inkluderer det meste, og det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det er kun TG1 i tilstandsrapporten, heis i bygget og ingen forkjøpsrett!
Velkommen på en trivelig visning

Planløsning

1. Etasje
Total BRA: 5 kvm



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.


KIWI mini pris 7-23






















40





















dsc00056.jpg








BOSCH




Toppits
Plastfolie







Treningssenter for dem som bor i Meierikvartalet. Er åpent 24/7.





Tilhørende dusj/garderobe samt badstue.

objpict_19353122678094_0.jpg



Fellesstue. Kan leies og det blir holdt sosiale sammenkomster.





Gjesteleilighet (hotell) med liten kjøkkenkrok.

Det er Kiwi butikk i Meierikvartalet. Og det er varmekabler rundt Meierikvartalet slik at det ikke blir mye is på vinteren.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0161/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Dronningens gate 54, 8006 BODØ
Gnr 138, bnr 4686, snr 73 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune
Andelsnr 73 i Meierikvartalet Borettslag, org.nr. 921169612

Selger
Ana Paula de Alvarenga Guedes

Kjøpesum og omkostninger
2 690 000,- (Prisantydning)
499 717,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 189 717,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 190 807,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 200 307,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 51 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Gang, soverom, kjøkken, stue, bad
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer privat bod via fellesareal. I Meierikvartalet får du også tilgang til et bredt spekter av fellesfasiliteter. Her kan du benytte deg av et velutstyrt treningsrom med tilhørende badstu, fellesstue og praktiske gjesteleiligheter for besøkende.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Solforhold
Leiligheten har en balkong med morgensol og en romslig adkomst terrasse som byr på ettermiddagsol.

Innhold
Høy 2 etasje (næring i første): Gang, soverom, kjøkken, stue, bad.
1: Bod via fellesareal.

Standard
Det er Tilstandsgrad 1 (TG1) på alt iht. tilstandsrapport.

Entre: Adkomst via en romslig, privat terrasse og

inngangsdør med glassfelt. Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk og har direkte tilknytning til boligens øvrige rom.

Gang: Praktisk og romslig lang-gang med gode muligheter for oppbevaring og plass til av- og påkledning. Gulvvarme bidrar til en behagelig temperatur.

Stue: Lys og luftig stue med store vindusflater fra gulv til tak som gir godt med naturlig lys og et fint utsyn mot parkområdet. Rommet har nøytrale fargevalg, dimmbare spotter i himling og gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og spisebord med mer

Kjøkken: Delikat og moderne kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har hvite, slette fronter med integrerte håndtak og laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrerte hvitevarer består av platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Fliser over benkeplaten og LED-spotter under overskap gir både et praktisk og stilrent uttrykk. Kjøkkenet er godt utnyttet med praktiske skapløsninger som f.eks uttrekkbart hjørneskap med mer.

Bad: Lekkert, flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med servant nedfelt i baderomsinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin. Badet fremstår moderne og funksjonelt.

Soverom: Romslig soverom med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til stor seng og ytterligere møbler som garderobeskap og skrivebord. Rommet er i dag innredet med to senger, noe som illustrerer den gode størrelsen og fleksibiliteten.

Leiligheten disponerer en romslig bod i fellesareal i etasjen nedenfor. Boden gir gode muligheter for praktisk oppbevaring.

Uteområder: Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong med utsyn mot park. Her kan morgensolen og en hyggelig kaffestund nytes i rolige omgivelser. Ved inngangspartiet er det en romslig, vestvendt terrasse som gir gode muligheter for å nyte ettermiddags- og kveldssolen. Terrassen fungerer også som en praktisk og hyggelig adkomst til boligen.
Borettslaget har trivelige og velholdte felles uteområder med grøntarealer, benker og beplantning. Her er det lagt til rette for hyggelige opphold ute.

Fellesfasiliteter i borettslaget: Beboere i Meierikvartalet kan benytte seg av et velutstyrt treningsrom med tilhørende badstu, fellesstue, praktiske gjesteleiligheter for besøkende.

Forøvrig teknisk:
Vannbåren varme i stue/kjøkken og soverom.
Balansert ventilasjon i leiligheten.
Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
40A hovedbryter, fordelt på 12 kurser.
10, 16 og 25A automatsikringer.
Det er etablert vannsensor og komfyrvakt på kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Det er ikke bemerket noe av selger.

Bygningssakkyndig
Stian Holst Andreassen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Bygning oppført i plasstøpt betong i kjellervegger og dekke, samt søyler av betong. Over kjelleren er det montert fabrikkproduserte boliger fra fabrikk. Bygningen er oppført i trekonstruksjoner som er utført etter gjeldende krav i TEK 17. Fasader er kledd med steniplater, metallkasetter og bordkledning. Ytterdør og innerdører er malte, innerdører er med pakning som demper lyd, vinduer er med 3- lags isolerglass i PVC karmer. Taktekke med asfaltpapp.
Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Møbler kan vurderes å selges med mot tillegg.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Energimerking B grønn. Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder: Fjernvarme-Vannbåren varme i stue/kjøkken og soverom. Balansert ventilasjon i leiligheten.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8023 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 569,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene gikk den 01.10.2026 ned pga renteendring i felleslån.

Felleskostnadene inkluderer:
Avdrag lån: 1 270
Fellesutgifter -Lik fordeling: 1 878
Renter Lån: 1 2 218
Fellesutgifter -brøk: 1 403
Måler: 314 Varmtvann: Enhet: 314/73 (3142 - 73): 400
314 Fjernvarme: Enhet: 314/73 (314 - 73): 400

Drifts- og vedlikeholdskostnader: Kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av fellesareal, vaktmester, forretningsførsel, renhold samt strøm på fellesarealer er inkludert. Fiberaksess (tv/internett) er også med i felleskostnadene og man vil selv kunne velge tv-pakker og hastighet på nett i etterkant etter gjeldende prisliste hos leverandør (faktureres separat).

Kommunale avgifter
Inkludert i borettslagets felleskostnader.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 847 778,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 391 113,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Fiber fra signal.

Borettslaget

Om borettslaget
Meierkvartalet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel. Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune. Borettslaget har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører og er frittstående. 1-3 Utbygging. Borettslaget eier seksjoner 1 til 112 samt seksjon 151 med tilleggsdeler i Meierikvartalet Eierseksjonssameie. Meierikvartalet Eierseksjonssameie er et kombinasjonsbygg med flere nærings- og boligseksjoner. Boligselskapet har gjesteleiligheter, trimrom og felleslokale.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Nobl

Forkjøpsrett
Det er ett frittstående borettslag og det foreligger ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 499 717,-pr. 28.09.2026

Lånenummer: 95357034605, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.09.2026: 5.29% pa.
Antall terminer til innfrielse: 172
Saldo per 28.09.2026: 71 411 218
Andel av saldo: 499 717
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2069)
Flytende rente
Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Eierskifte: Kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes.

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans. Oppsigelsestiden på avtalen er 6 måneder, men må fremlegges generalforsamling for endelig avgjørelse.

Felleskostnadene gikk den 01.10.2026 ned. Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. 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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Andelseier kan nedbetale individuelt på det lånet ved flytende rente, to ganger i året. Ta kontakt med Nobl ved forretningsfører for nærmere informasjon.

Fellesformue
Kr 18 099,- pr. 28.09.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap/Budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ut fra regnskapstall havnet Meierikvartalet i pluss med 1,3 millioner i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt. Viktig informasjon andelstaker skal forholde seg til. Det står om bruk av fasiliteter og forpliktelser.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Andelseieren skal vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige andelseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Andelseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slik som:
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører og karmer
e) listverk, skillevegger og tapet
f) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, vannlåser, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring og ventilasjonsaggregat
i) vinduer og ytterdører
Se vedtekter for mer informasjon.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Den enkelte som har dyrehold skal sørge for at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Les mer i vedlagte husordensregler.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP2667044

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 268 kvm (Eiertomt)
Tomteareal i sin helhet opparbeidet med plen/grøntanlegg mellom bygningene og hellelagte gang/ atkomstveier frem til bygningene.
Gode lysforhold og utsiktsforhold. Felles pent opparbeidet tun med beplanting og belegningsstein.

Adkomst
Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei Dronningensgate. Det vil være skilt på fellesvisninger.

Radonmåling
Bygget er oppført etter TEK 17 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige

plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og urban beliggenhet i sentrum av Bodø. Boligen ligger med kort gangavstand til alle byens fasiliteter. Fra eiendommen er det ca 150 meter til Glasshuset. Det er også kort vei til Nordland sentralsykehus, Bodø lufthavn, Stormen kulturhus og bibliotek, samt Hurtigruten for å nevne noe.

Rensåsparken ligger i nærheten og er byens største parkområde. Her arrangeres den årlige Parkfestivalen, og på nyttårsaften er det fakkeltogets endestasjon med påfølgende rakettoppskyting i regi av kommunen. Ellers er det treningssenter i huset og en kort sykkeltur unna ligger Aspmyra med fotballbaner.
Det er ca. 2 km til Breivika, Bodø bystrand og golf spiller du hos Bodø Golfpark.

Det er ca. 9 km til Universitetet i Nordland hvor du også finner Politihøgskolen. Ønsker du å benytte deg av omkringliggende friluftsområder bør du legge turen til Maskinisten friluftsområde. Her ifra kan du ta deg inn til Keiservarden, Løpsfjellet, Skautuva eller Junkertoppen. På Burøya ligger Nyholmen skandse (Festning) du kan besøke.

Servicetilbud:
I byggets første etasje finner man KIWI. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Koch Kjøpesenter og Glasshuset et rikt og variert utvalg av butikker og kafeer. I området er det også hyggelige restauranter og puber.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og båt. Nærmeste bussholdeplass er Bodø sentrumsterminalen som ligger ca 100 meter unna. Ved å benytte bil tar det ca. 3 min til Aspmyra, 4 min til City Nord, 5 min til Bodø lufthavn, 9 min til Maskinisten, 12 min til UIN, 13 min til Geitvågen og 28 min til Saltstraumen.

Eiendommen har gangavstand til Aspåsen barneskole, Bankgata ungdomsskole og Bodø videregående. Det tar ca. 12 min med bil til Bodin videregående skole og maritime fagskole, hvor du også finner Nord universitet.

Bebyggelse
Varierende bebyggelse, boligblokker, næring og hus.

Skoler og barnehager
Skoler
Aspåsen skole (1-7 kl.) 12 min gange
355 elever, 21 klasser 1 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 18 min gange
244 elever, 17 klasser 1.5 km
St Eysteins skole (1-10 kl.) 17 min gange
83 elever, 7 klasser 1.5 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl... 9 min gange
328 elever, 30 klasser 0.7 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 16 min gange
93 elever, 6 klasser 1.3 km
Bodø videregående skole 9 min gange
1316 elever, 73 klasser 0.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø 16 min gange

Offentlig transport
Bankgata 1 min gange
Totalt 10 ulike linjer 0.1 km
Bodø stasjon 5 min gange
Linje F7, R75 0.4 km
Bodø lufthavn 22 min gange

Barnehager
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 3 min gange
45 barn 0.2 km
Sentrum barnehage Avd Parkveie... 7 min gange
21 barn 0.5 km
Asphaugen barnehage (1-5 år) 11 min gange
96 barn 0.8 km

Dagligvare
Kiwi Meierikvartalet 1 min gange
Coop Prix Storgata 2 min gange

Sport:
Asphaugen videregående skole g... 9 min gange
Bankgata kunstgressbane 9 min gange
Feel24 Bodø Sentrum 1 min gange
Rapida Meierikvartalet 1 min gange
Opplevd trygghet: Veldig trygt 79/100
Kvalitet på skolene: Bra 67/100
Naboskapet: Høflige 58/100
Kollektivtilbud: Veldig bra 79/100
Kvalitet på barnehagene: Veldig bra 76/100
Kulturtilbud: Bra 73/100

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.10.2020.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger godkjente byggetegninger uten oppfattet avvik.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei Dronningensgate.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplanens arealdel 2026-2038. Eiendommen er regulert til: Kombinert bebyggelse og anleggsformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Det er ikke konsesjon, driveplikt eller odelsrett.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

28.01.2019 - Dokumentnr: 112749 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 73
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 462/130466

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i

mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud

kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente,

behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet kr. 7 900,-
Markedspakke med ekstra SoMe markedsføring kr. 21 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar (ord.pris 3900) pris m/rabatt kr. 1 900,-

Utlegg:
Boligfotopakke estimert kr. 5 000,-
Eierskiftegebyr Nobl kr. 6 725,-
Informasjonsgebyr forretningsfører Nobl ca kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport estimert kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 425,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. oktober 2026

Ansvarlig megler
Renate-Adele Larsson Rødberg, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41681773

Meglerforetaket
Nordvik Bodø
Moloveien 20
8003 BODØ
Juridisk navn: Nordland Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917842779

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til

Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Dronningens gate 54

Nabolaget Bodø sentrum - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.)	**12 min**
355 elever, 21 klasser	1 km
Østbyen skole (1-7 kl.)	**18 min**
244 elever, 17 klasser	1.5 km
St Eysteins skole (1-10 kl.)	**17 min**
83 elever, 7 klasser	1.5 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl...	**9 min**
328 elever, 30 klasser	0.7 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	**16 min**
93 elever, 6 klasser	1.3 km
Bodø videregående skole	**9 min**
1316 elever, 73 klasser	0.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**16 min**

Offentlig transport

Bankgata	**1 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.1 km
Bodø stasjon	**5 min**
Linje F7, R75	0.4 km
Bodø lufthavn	**22 min**

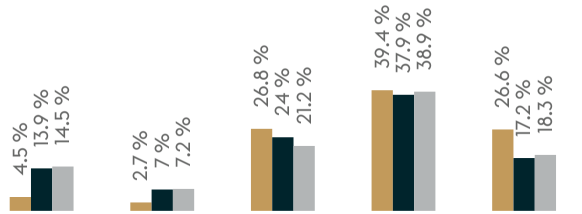
Barnehager

Barnas Hus barnehage (1-5 år)	**3 min**
45 barn	0.2 km
Sentrum barnehage Avd Parkveie...	**7 min**
21 barn	0.5 km
Asphaugen barnehage (1-5 år)	**11 min**
96 barn	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Meierikvartalet	**1 min**
Coop Prix Storgata	**2 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

Sport

Asphaugen videregående skole g...	9 min
Bankgata kunstgressbane	9 min
Feel24 Bodø Sentrum	1 min
Rapida Meierikvartalet	1 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Kulturtilbud
Bra 73/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Leilighet

Dronningens gate 54, 8006 BODØ

BODØ kommune

gnr. 138, bnr. 4686

Andelsnummer 73

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21592-2283 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ZM4001

Foretak: TAKSTMANN HOLST AS **Takstingeniør:** Stian Holst Andreassen

B
ENERGIMERKE

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

Takstmann Holst AS

Takstmann Holst AS er et uavhengig takstforetak. Firmaet har byggfaglig kompetanse med Byggmester som bakgrunn med flere års erfaring med oppføring av boliger samt rehabilitering.
Mesterbrev er lovregulert og krever minimum 6 års praktisk erfaring med analyse, reparasjon og bygging samt prosjektering av bolig.
Mesterbrevloven er en norsk lov som regulerer tildeling av mesterbrev til personer innen fag for håndverk og annen næring, for eksempel innen tømrerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

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

Takstmann Holst AS er også medlem av NITO, som er Norges største fagorganisasjon for ingeniører og teknologer. Medlemskapet innebærer fokus på faglig oppdatering, kompetanseutvikling og kvalitetssikring gjennom et sterkt faglig nettverk



Rapportansvarlig

Stian Holst Andreassen
Uavhengig Takstingeniør
stian@holstas.com
918 19 667

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning oppført i plasstøpt betong i kjellervegger og dekke, samt søyler av betong. Over kjelleren er det montert fabrikkproduserte boliger fra fabrikk.

Bygningen er oppført i trekonstruksjoner som er utført etter gjeldende krav i TEK 17.

Fasader er kledd med steniplater, metallkasetter og bordkledning. Ytterdør og innerdører er malte, innerdører er med pakning som demper lyd, vinduer er med 3- lags isolerglass i PVC karmer.
Taktekke med asfaltpapp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

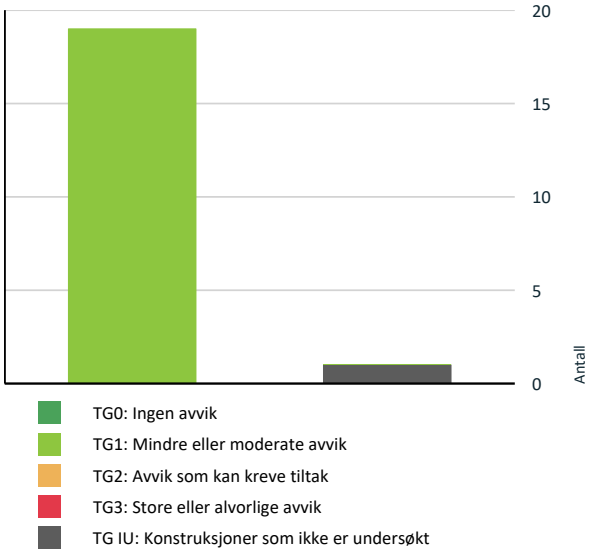
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Det er gjort en forenklet energimerking på enova.no.

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med e-lags glass og en PVC balkongskyvedør med 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong på cirka 2,5m².
Terrasse tilknyttet inngangspartiet.

Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer.

Glassrekkverk i stålkonstruksjoner.
Rekkverket er målt over 100 cm fra toppen av rekkverk til terrassebord.

Normal vedlikehold i form av pussing og maling etter behov.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.
Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Kjøper må for øvrig sette seg inn borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Generell standard:
Gulv: fliser i gang med elektriske varmekabler og parkett.
Vegg: Malte gipsvegger
Tak: Malte himlingsplater
Det er noe merker/riper i parkett, det anses som normalt med tanke på alder.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det ble målt ett planavvik i stuen på 6 mm over 2 meter.

Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført etter TEK 17 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite slette kompakte tredører.
Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Prefabrikert baderomskabin bygget med SINTEF godkjenning

2 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av prefabrikkert baderomskabin.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malte himlingsplater med LED-spotter.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Tilfredsstillende fall til sluk over hele badet.

Det ble registrert hul lyd ved banking på to gulvfliser sentralt i rommet. Eier opplyser at en sprukket flisfuge i dusjsonen er utbedret etter befaringen. Utbedringen er ikke kontrollert ved ny befaring, og årsaken til sprekkdannelsen er ikke avklart.

Sprekkdannelse i fuger kan skyldes lokale bevegelser eller mangelfull vedheft under flisene.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig smøremembran med dokumentert utførelse.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i himling tilknyttet balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det ble utført fuktsøk flere steder i rommet uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Normalt godt utbygget med skap og benkeplass.
Hvite slette kjøkkenfronter, med integrerte håndtak.
Laminat benkeplate ned nedfelt vask.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Fliser over benkeplate og LED-spotter under overskap.
Det er etablert vannsensor og komfyrvakt.
Alle funksjonene er ivaretatt, eventuelle utskiftninger vil være på grunn av kosmetiske forhold.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Fordelerskap plassert i gang.
Avrenning til sluk.

Vannmåler plassert i vannskapet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Aggregat plassert i himling.

Filterbytte gjennomføres en/to ganger i året.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme i stue/kjøkken og soverom.
Fordelerskap plasser i gang.

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entre.
40A hovedbryter, fordelt på 12 kurser.
10, 16 og 25A automatsikringer.

Hovedsakelig skjult el-anlegg fra byggeår.

Flere dekselene på dimmerene og stikkontakten på kjøkkenet er noe løst fra veggen.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

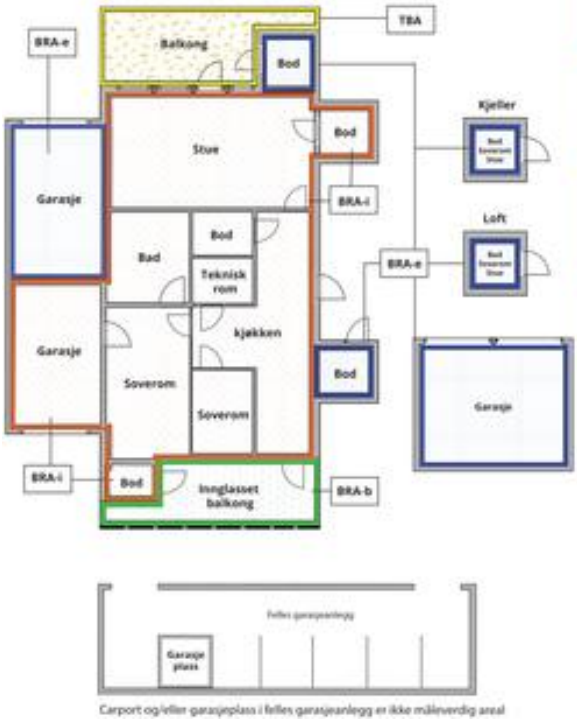
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	46			46	3
1 Etasje		5		5	
SUM	**46**	**5**			**3**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Gang, soverom, kjøkken, stue, bad		
1 Etasje		Bod	

Kommentar

Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Stian Holst Andreassen	Takstingeniør
	Ana Paula De Alvarenga Guedes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	4686		0	4268.9 m²	Ambita/infoland	Ikke relevant

Adresse
Dronningens gate 54

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0203/MEIERIKVARTALET BORETTSLAG	921169612	H0203		De Alvarenga Guedes Ana Paula

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
73

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Om tomten

Totalt tomteareal for hele borettslaget er 4268,9 m² i følge opplysninger innhentet fra Infoland Bodø kommune.
Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei Dronningensgate. Leiligheten disponerer bod via fellesareal.
Tomteareal i sin helhet opparbeidet med plen/grøntanlegg mellom bygningene og hellelagte gang/ atkomstveier frem til bygningene.
Gode lysforhold og utsiktsforhold. Felles pent opparbeidet tun med beplanting og belegningsstein

Sameiebrøk: 462 / 130 466

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

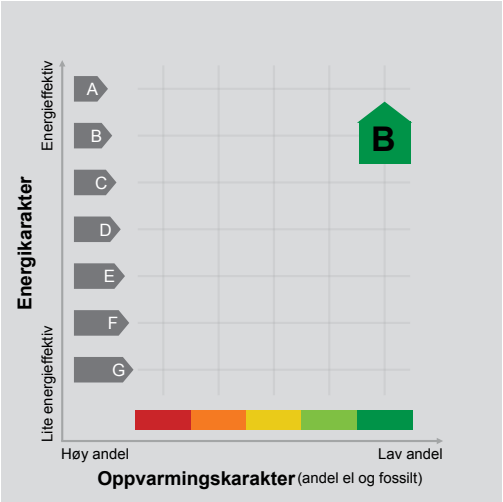
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

ENERGIATTEST

Adresse	Dronningens gate 54
Postnummer	8006
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	4686
Seksjonsnummer	73
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300606995
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-89703
Dato	10.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Spar strøm på kjøkkenet
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ana Paula De Alvarenga Guedes	9578-5999-4-3435207	2026-09-18 18:07:10

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. sep. 2026

Oppdragsnummer
35-0161/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dronningens gate 54, 8006 BODØ

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Selgere
Ana Paula de Alvarenga Guedes

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 35-0161/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ana Paula De Alvarenga Guedes	**2026-09-18**

Identifikasjon

Ana Paula De Alvarenga Guedes

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

VEDTEKTER

For Meierikvartalet Borettslag, org nr. 921 169 612, endret på generalforsamling 10.12.19, 17.06.20, 02.06.21, sist endret 14.05.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Meierkvartalet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel
Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune. Borettslaget har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører og er frittstående.

1-3 Utbygging
Borettslaget eier seksjoner 1 til 112 samt seksjon 151 med tilleggsdeler i Meierikvartalet Eierseksjonssameie. Meierikvartalet Eierseksjonssameie er et kombinasjonsbygg med flere nærings- og boligseksjoner.

1-4 forholdet mellom vedtektene i borettslaget og vedtektene i sameiet
Ved eventuell motstrid mellom vedtektsbestemmelsene for borettslaget og eierseksjonssameiet, mht. bruken av eiendommen og fordeling av felleskostnadene, går vedtektene for eierseksjonssameiet foran.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene er på kroner 5000,-.

(2) 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) Offentlige organer og juridiske personer, samt arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan i tillegg til det som er nevnt i punkt 2-1 (3) eie inntil 20 prosent av andelene i borettslaget, jf. borettslagslovens § 4-3.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven kapittel 5 II.

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

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

3-3 Parkeringsplasser
(1) Parkeringsplasser er i garasjekjeller i U1 og U2. Parkeringsplassene er delvis seksjonert som tilleggsdeler til boligseksjonen, og delvis som egne næringsseksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel til boligseksjon kan bare selges sammen med hoveddelen. Den innbyrdes fordeling av p-plasser som er seksjonert som tilleggsdeler kan bare endres ved reseksjonering. Borettslaget er eier av boligseksjoner med tilleggsdeler. Garasjeplasser seksjonert som tilleggsdeler følger boligen, og derved også andelen, ved salg.

(3) Utbygger Kvartal 30 AS skal eie og disponere usolgte p-plasser frem til de er solgt og overtatt av ny eier, også etter at hjemmelen til seksjoner i borettslaget og sameiet er overført til nye eiere.
Garasjeplasser som er seksjonert som egne seksjoner kan omsettes fritt og uavhengig av salg av andelen i borettslaget.

(4) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige andelseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

3-4 Boder
(1) Boder er plassert i 1.etg, U1 og U2.

(2) Boder som er seksjonert som tilleggsdeler til boligseksjonene, kan bare selges sammen med andelen i borettslaget. Den innbyrdes fordeling av boder forvaltes av styret i borettslaget. Borettslaget er eier av boligseksjoner med tilleggsdeler. Boder seksjonert som tilleggsdeler følger boligen, og derved også andelen, ved salg.

Boder kan selges hvis det reseksjoneres. Kostnaden dekkes av selger.

3-5 Tiltak på fellesareal
Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Andre tiltak som innebærer inngrep i bærende konstruksjoner og fasader.

3-6 Bruk av gårdsrom
(1) Det er 2 gårdsrom i 2 etasje. Gårdsrom 1 omkranses av bygg A, B og D, mens gårdsrom 2 omkranses av bygg D, B og C.

(2) Gårdsrommene i 2 etasje er en del av sameiets fellesarealer, men skal bare benyttes av borettslaget.

3-7 Bruk av fellesrom
(1) Borettslaget har i fellesskap enerett til å benytte følgende rom i sameiet:
- fellesstue
- treningsrom, garderobe med dusj og badstue
- 4 gjesteleiligheter
- Avfallsrom i 1 etasje.

Eneretten gjelder uten tidsbegrensning.

(2) Arealene forvaltes og vedlikeholdes av boligseksjonene, representert ved borettslaget. Se punkt 4-1(7) og 5-1(3) i sameiets vedtekter. Styret skal fastsette regler for bruk av fellesrommene.

3-8 Bruk av fellesarealer i 1 etasje.
(1) Dette gjelder fellesarealer i tilknytning til boligseksjonenes inngang i 1 etasje, herunder gangareal, bodrom, trappeløp, heis, inngangsparti osv.

(2) Arealene benyttes av boligseksjonene, men andre eiere av garasjeplasser i kjelleren skal ha rett til å benytte trapp og heis for gangatkomst til kjelleren og parkeringsplassene.

3-9 Næringsvirksomhet i sameiet
(1) Næringsseksjonene må ikke brukes på en slik måte at det oppstår unødvendig støy- og/eller luktplager for de øvrige seksjonseiere.

(2) Næringsseksjonene, unntatt parkeringsseksjonene, skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger, frittstående eller på 1. etasje av byggets fasade, innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Styret eller sameiets samtykke til dette er ikke påkrevet. Den aktuelle eier er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering, demontering og vedlikehold, herunder også søknad om offentlig godkjenning.

(3) Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert.

(4) Dersom næringsseksjonene brukes innenfor godkjent reguleringsformål anses ikke bruk i tråd med reguleringsformålet i seg selv, å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner.

(5) Åpningstider for næringsseksjoner og varelevering utenom åpningstidene som er i tråd med offentlige regler og retningslinjer anses heller ikke å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner. Ettersom det i flere næringsseksjoner vil foregå service-, serverings- og vareleveringsvirksomhet, vil det forekomme virksomhet på kveldstid, i helger og på helligdager, uten at dette i seg selv anses for å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner.

(6) Verken generalforsamlingen eller borettslagets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Andelseieren skal vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige andelseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Andelseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører og karmer
e) listverk, skillevegger og tapet
f) vegg-, gulv- og himlingsplater
g) rør, vannlåser, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring og ventilasjonsaggregat
h) vinduer og ytterdører
i) løsning for utvendig solskjerming for leiligheter som har montert dette

Andelseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Andelseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av det som er nevnt i (1), men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Andelseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass, samt utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Andelseieren er også ansvarlig for filterbytte på ventilasjonsaggregat.

(3) Vedlikeholdsplikten for andelseier omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og lignende som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(4) Andelseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager andelseier skade i bruksenheten som borettslaget/sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å sende skriftlig melding til borettslaget/ sameiet.

(6) 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.

(7) Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i innglasset balkong, yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.
Ved ønske om installering av varmepumpe eller luftkondisjonering plikter andelseier å søke styret om tillatelse til slike installasjoner.

Kostnader og vedlikehold ifm. ønsket inngrep eller installasjon dekkes av andelseier.

Følgende krav skal være oppfylt iht. plassering:
1. Den skal ikke plasseres på ytre veggflater direkte synlig for naboer eller forbipasserende.
2. Den skal ikke plasseres i svalganger.
3. Den skal ikke plasseres slik at det medfører sjenerende støy for naboer.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget eier seksjoner i Meierikvartalet sameie. Som følge av dette betaler borettslaget felleskostnader til sameiet. Felleskostnadene fra sameiet fordeles ut på andelseierne etter felleskostnadsbrøken.

(2) I forhold til sameiet har borettslaget vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Dette ansvaret følger av kapittel 4 i sameiets vedtekter.

(3) Borettslaget har i forhold til sameiet også en særskilt vedlikeholdsplikt for de arealer borettslaget har eksklusiv bruksrett til i sameiet. Borettslaget har i henhold til sameiets vedtekter, vedlikeholds- og utskiftningsansvar overfor sameiet for:

- Gårdsrom i 2.etg, ned til membran i etasjeskille ned mot 1 etasje.
- Fellesstue, trimrom, avfallsrom, bodanlegg og rømningstrapperom i 1. etasje, boligenes bodanlegg og boligenes garasjeplasser i U1 og U2
- Fellesareal med eksklusiv bruksrett for boligseksjonene, som trappeløp, korridorer, svalganger etc.
- Ytterdører til boligene, balkongdør og balkongene utenfor boligseksjonene.
- Andre tekniske anlegg som kun betjener boligseksjonene.
- Overflatevedlikehold inklusiv vask av utvendig fasade på boligdelen fra 2. etasje, herunder områder hvor det må brukes lift, og opp til og med tak, herunder utskifting av egne vinduer.
- Overflatevedlikehold inklusiv vask av utvendig fasade og vinduer fra 1. etasje, herunder områder hvor det må brukes lift, knyttet til trappe- og heishus som betjener borettslaget.

Boligseksjonenes ansvar etter dette punkt ivaretas av borettslaget i fellesskap. Kostnadene fordeles på andelseierne etter felleskostnadsbrøken.

(4) I forholdet mellom borettslaget og andelseierne, skal borettslaget 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.

(5) 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.

(6) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget eller sameiet 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.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

(3) Av vedtektene i sameiet punkt 5-1 (3) følger at borettslaget i forhold til sameiet skal dekke følgende kostnader alene:

- Kostnader til fjernvarme/varmtvann for boligene, etter måler. Kostnadene belastes i henhold til måleravlesning for den enkelte boenhet.
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av heis, allikevel slik at heis som også benyttes av øvrige parkeringseiere i kjelleren fordeles forholdsmessig også på disse brukere.
- Reparasjon, vedlikehold eller utskifting av bjelkelag og bærende vegg- og takkonstruksjoner
- Kostnader knyttet til gårdsrom i 2.etg. over membran, samt sluk i gårdsrommene.
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av boder for boligseksjonene plassert i 1.etg, U1 og U2
- Kostnader knyttet til drift, vedlikehold og utskiftning av utleierhybler, trimrom, fellesstue og avfallsrom i 1.etg.
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av fellesareal som utelukkende benyttes av boligseksjonene.
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av 2 rømningstrapper plassert mot Kongensgate.
- Kabel-tv
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av vinduer og ytterdører i boligseksjonene og boligseksjonenes fellesareal.
- Kostnader til drift, overflatevedlikehold av fasader og svalganger utenfor boligseksjonene, fra og med etasjeskille betong 1 etasje og opp til og med tak, samt fasade på heis- og trappehus mot Bankgata og Dronningensgate ned til gateplan.
- Renovasjon for boligdelen

Kostnadene fordeles i henhold til intern sameiebrøk og fordelingsnøkkel i borettslaget.

(4) Borettslaget må som seksjonseier i sameiet dekke felleskostnader i sameiet. Disse er beskrevet i sameiets vedtekter i punkt 5-1 (1), og vil for eksempel være:

- Strøm i fellesarealer og utebelysning i den grad det ikke skal dekkes av seksjonseierne som følge av eksklusiv bruksrett til fellesareal
- Oppvarmingsanlegg for fortau på kommunal grunn, herunder drift og vedlikehold av rør og varmekabler tilknyttet oppvarmingsanlegg for fortau på kommunal grunn.
- Vedlikehold og utskiftning av drenering
- Reparasjon, vedlikeholde og utskiftning av felles rør, nedløpsrør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler (på bad i boligene).
- Vann og kloakk, inkludert pumpestasjon, samt øvrige kommunale avgifter
- Eiendomsskatt, dersom den ikke blir fakturert til hver seksjonseier
- Forsikring bygg
- Brannalarmanlegg og evt. andre varslingsanlegg som tjener fellesskapets interesse som installeres senere.
- Eventuelle vaktmestertjenester som utføres til nytte for alle seksjoner
- Styrehonorar

- Forretningsførsel, konsulentbistand og annen juridisk bistand som gjelder eierseksjonssameiet som sådan

(5) Følgende kostnader skal kun dekkes av andelseiere som har garasjeplass. Dette er beskrevet i sameiets vedtekter i punkt 5-1 (4) og gjelder følgende kostnader:

- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av sikrings- og låseanlegg i parkeringskjeller
- Lys, strøm og evt. varme i parkeringsareal og innkjøringsrampe
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning garasjeport, nedkjøringsrampe og garasjeventilasjon
- Renhold av garasjeanlegg
- Andel av kostnader knyttet til drift, vedlikehold og utskiftning av 1 heis og 1 trappehus, som også benyttes av eiere av parkeringsplass.
- Evt. vann etter måleravlesning i kjeller
- Og ellers andre kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

(6) Felleskostnadene fordeles på andelseierne etter to hovedgrupper. Forsikring, bygningsmessig vedlikehold og avsetning til bygningsmessig vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon er fordelt forholdsmessig mellom andelseierne etter boligenes BRA. De øvrige utgifter slik som styrehonorar og øvrige honorarer, forretningsførsel, revisjon, renhold, vaktmester, heis, ventilasjon, kabeltv/ internett, fellesstrøm, møtekostnad, kurs, drift garasjeanlegg og øvrige driftskostnader er fordelt likt.
Styret fastsetter om nye fremtidige utgifter skal fordeles i forhold til boligenes BRA eller likt, dersom utgiften ikke kan fastsettes etter nytte eller forbruk.

(7) Følgende kostnader fordeles etter forbruk i henhold til måleravlesning:

- Kostnader til fjernvarme og varmt vann.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem 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.

(4) Styret representerer borettslaget på årsmøtet i eierseksjonssameiet.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

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

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

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

7. Inngå avtale om fastrente/renteswap

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av valgkomite til neste generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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.

9. Valgkomité

9-1 Valgkomité
(1) Borettslaget skal ha en valgkomité som skal bestå av en komitéleder og 2 andre medlemmer.

(2) funksjonstiden skal være ett år. Komitéens medlemmer kan gjenvelges.

9-2 Valgkomitéens oppgaver
(1) Valgkomitéen innstiller til generalforsamlingen på valg av styrets leder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg. Videre innstiller valgkomitéen og nye medlemmer til valgkomitéen.

(2) Valgkomitéens leder skal sørge for at valgkomitéen holder møte etter behov.

(3) Valgkomitéen er ikke plikter å føre protokoll over møter, men innstillingen til generalforsamlingen skal gjøres skriftlig.

9-3 Valgkomitéens innstilling til generalforsamlingen
(1) Valgkomitéen er vedtaksfør når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

(2) Vedtak om innstilling treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

(3) Dersom valgkomitéen ønsker at det, skal valgkomitéen gis adgang til å muntlig begrunne sin innstilling for generalforsamlingen.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.

12 Digital kommunikasjon

(1) Borettslaget kan benytte digital kommunikasjon mellom styret og andelseier når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende. Med digital kommunikasjon menes e-post, kunngjøring i felles digital portal eller tilsvarende, som sikrer skriftlig kommunikasjon. Eksempel på innhold som kan bekjentgjøres digitalt: varselbrev i forbindelse med generalforsamling, innkalling til generalforsamling, protokoll fra generalforsamling, informasjonsskriv og varsel om økning av felleskostnader, referat fra styremøter med videre.

(2) Andelseier er selv ansvarlig for å til enhver tid påse at borettslaget har riktig epostadresse gjennom å registrere og oppdatere kontaktinformasjon i NOBLs medlemsportal. Beboere som ikke benytter e-post må selv varsle styret om dette.

(3) Henvendelser fra andelseier til styret kan gjøres til styrets felles e-post: meierikvartalet@mittnobl.no

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

13. Kameraovervåkning

I Meierikvartalet er det installert kameraovervåkning av garasjeport og av alle dører inn til felles bodanlegg. Anlegget vedlikeholdes og driftes av Meierikvartalet Eierseksjonssameie. For øvrig vises det til sameiets vedtekter om kameraovervåkning.

Husordensregler for Meierikvartalet borettslag

Sist endret ved generalforsamlingen den 14.05.24.

1. **Formål og omfang**
   Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

   Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

   Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, sykkelparkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. **Aktiviteter og støynivå**
   Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–07:00 på hverdager og til kl. 09:00 på lør-, søn- og helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

   Det anmodes om at arbeid som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og at dette unngås i helgene.

3. **Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**
   Beboerne skal sørge for:

   - At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
   - Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
   - Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
   - Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer er ikke tillatt, dette kan gjøres fra svalgang.

- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Skade oppstått av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i innglasset balkong, yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene og i heisene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Sykler plasseres i sykkelstativene.

Mat og søppel skal ikke legges ut på svalgang, trappegang eller i øvrige fellesarealer, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Treningsrom og badsstue

Barn u/12 år skal være i følge med voksne i treningsrom/badsstue/garderobe.
Beboere kan ta med seg ledsager/gjest og benytte fasilitetene.

6. Søppelhåndtering

Borettslaget har felles søppelrom. Dette er for avfall fra husholdning i borettslaget.
Avfall skal sorteres og kastes i korrekt container, iht. retningslinjer fra IRIS.
Større mengder avfall f.eks. store pappesker, emballasje fra møbler, TV/HI-FI, hvitevarer og avfall fra opprydding i boder ol. skal ivaretas av beboere selv.
Avfall fra opprydding i garasjer, fritidsboliger ol. skal ikke bringes til avfallsrommet i Meierikvartalet.
Det skal ikke plasseres avfall på gulvet, ved siden av containere.
Brudd på reglene kan gi borettslaget merkostnader ifm. ekstra tømming og eventuelt bøter fra IRIS.

7. Kjøring og parkering

Garasjeplass skal holdes i orden og bruk skal ikke være til hinder/sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser. Det er hovedsaklig kjøretøy med tilbehør som skal oppbevares. Med tilbehør menes f.eks takgrind/skistativ/skiboks og dekk/hjul. Det er ikke tillatt å utføre brannfarlige arbeider av noe slag. Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass i garasjeanlegget (ref. forskrift om håndtering av farlig stoff § 5, 4. ledd).
Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker i garasjeanlegget.
Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette, lading via vanlig stikk-kontakt er ikke tillatt.

8. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Den enkelte som har dyrehold skal sørge for at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

Regler for dyrehold:

- Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
- Eier av dyret er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
- Eier av dyret skal påse at ekskrementer som dyret måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende straks blir fjernet.
- Eier av dyret er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter eier seg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
- Eier av dyret må akseptere de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.

9. Grilling

Det er tillatt med grilling på veranda/balkong så fremt det benyttes gassgrill eller elektrisk grill. Gassflaske (-r) kan ha maksimal samlet størrelse på 20 kg.
Kullgrill er ikke tillatt.

10. Brannvern

- Borettslaget er tilkoblet brannvesenets 110-alarmsentral.
- Hvis brannalarmen går skal man følge byggets branninstruks.
- Hvis man mistenker falsk brannalarm i egen leilighet skal man umiddelbart og innen 2 minutter søke til branntablå plassert ved hver hovedinngang i 1. etg og kontrollere om alarmen er utløst i din leilighet.
    - Dersom man er sikker på at det er falsk alarm i egen leilighet så avstiller man alarmen ved å trykke på «reset» knappen på brannsentralen.
    - Ved falsk alarm, ring brannvesen 110 og avbryt eventuell utrykning.
    - Dersom man er usikker så skal man aldri «resette» alarmen.
- Avbryt aldri brannalarmen dersom branntablå viser brann i annen leilighet enn din egen.
- Ved falsk alarm og utrykning fra brannvesenet vil aktuell andelseier/boenhet påregne å betale kostnaden.
- Brannslukkingsapparat i leilighet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom/entré.
- Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet.
- Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

11. Røyking

Det er ikke tillatt med røyking i felles svalganger eller trappeganger.

12. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Meierikvartalet Borettslag torsdag 21.05.2026 kl. 17:00 - Meieristua.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Styreleder Oddbjørn Kristiansen

Følgende ble valgt som møteleder: Kjell Rune Siggerud v/Boligbyggelaget Nobl

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Kjell Rune Siggerud v/Boligbyggelaget Nobl

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Tove Nilsen-Nygaard

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: 26
Stemmeberettigede tilstede: 20
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 20

Tilstede fra Nobl: Kjell Rune Siggerud

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Sak 6.1 som var meldt inn fra andelseier ble behandlet under samme sak.

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag:

Styrehonorar økes til Kr 220 000,- pr. år fra og med dette år.
Styret fordeler økningen internt.

Avstemming: Enstemmig vedtatt.

Vedtak kr.:220.000
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2026/27

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlem

To styremedlemmer på valg:
- Eva Leivseth
- Reidar Andersen

Forslag fra valgkomitéen:

- Eva Leivseth - 2 år
- Reidar Andersen - har bedt om kun 1 år av gangen.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak:

- Eva Leivseth, gjenvalgt for 2 år
- Reidar Andersen, gjenvalgt for 1 år.

5.2 Valg av varamedlem

To varamedlemmer på valg:
- Mathias Olsen
- Nikolai Nordnes

Valgkomitéens forslag til vedtak:
- Mathias Olsen
- Nikolai Nordnes

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak: Gjenvalg av varamedlemmene Mathias Olsen og Nikolai Nordnes for 1 år.

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

Styreleder: Oddbjørn Kristiansen, 2025, 2 år.

Styremedlem: Turid Holst Andersen, 2025, 2 år.
Styremedlem: Arne Hansen, 2025, 2 år.
Styremedlem Eva Leivseth, 2026, 2 år.
Styremedlem: Reidar Andersen, 2026, 1 år.

Varamedlem: Mathias Olsen, 2026, 1 år.
Varamedlem: Nikolai Nordnes, 2026, 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Etter vedtektene skal borettslaget ha en valgkomité bestående av en komitéleder og 2 andre medlemmer.

Valgkomitéén har bestått av:
- Kirsten Limstrand - leder
- Vidar Engmo - medlem
- Ronald Amundsen - medlem

Sittende valgkomitéés forslag til ny valgkomité:

- Ronald Amundsen
- Tove Nilsen-Nygaard

Tredje medlem av valgkomité har ikke lyktes å få på plass.
I tillegg til valgkomitéén har også styreleder bedt beboere om forslag til tredje komité medlem eller melde sitt kandidatur.

Alternativt velges tredje komité medlem på Generalforsamling.

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak:
Valgkomité for kommende periode valg:
Ronald Amundsen - leder
Tove Nilsen-Nygaard - medlem
Arnt Knudsen - medlem

6. Innkomne sak fra andelseiere.

6.1 Forslag til økning av styrehonorar.

På bakgrunn av det arbeidet vårt enestående styre og ikke minst styreleder nedlegger, foreslås det en betydelig økning av årlig styrehonorar.

Når man ser tilbake på utviklingen (økningen) av styrehonorar fra 2019 og frem til i dag, har det KUN økt med Kr 12 000,- mens den generelle lønnsveksten i snitt har vært på i overkant av 3 % hvert år.

Kan nevne at gjennomsnittlig styrehonorar i OBOS for året 2022 var Kr 1820,- pr. bolig.

Om man legger dette honoraret til grunn for oss i Meierikvartalet, vil det bli Kr 211 120,- for året 2022.

Vår styreleder nedlegger en enorm innsats til det beste for alle, og det bør belønnes. Vi har ikke «råd» til å miste denne personens kompetanse og ikke minst innsats! Når det er sagt, så gjør hele vårt styre en fantastisk innsats som jeg tror mange tar som en selvfølge!

En økning av styrehonoraret til et nivå som gjenspeiler gjennomsnittet i andre borettslag, burde være en selvfølge! En slik økning vil kanskje motivere vårt sittende styre til gjenvalg, og ikke minst gi motivasjon til de fremtidige styremedlemmene som vi må ha før eller siden.

Sammenlignet med mange andre borettslag er vi særdeles heldige og vi bør belønne den innsatsen som nedlegges på en måte som gjenspeiler beboernes takknemlighet!

Forslag til vedtak:
Styrehonorar økes til Kr 220 000,- pr. år fra og med d.å.Styret fordeler økningen internt, men med en eksklusiv økning til styreleder på Kr 43 000,-Hvis noen synes dette høres urimelig ut, så bes dere tenke gjennom de kostnadene vi hadde blitt påført uten disse enorme ressursene vi pr. tiden har i det sittende styret.

Styrets innstilling:
Styret har ingen innsigelser til forslaget om øking av styrets honorar.
Fordeling av honorar foretas av styret.

Vedtak:

Saken ble behandlet under sak 4 Fastsettelse av styrehonoraret.

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 17.45

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Meierikvartalet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjell Rune Siggerud (sign.)	21.05.2026
Sekretær	Kjell Rune Siggerud (sign.)	21.05.2026
Protokollvitne	Tove Nilsen-Nygaard (sign.)	21.05.2026

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Meierikvartalet Borettslag

Torsdag 21.05.2026, kl. 17:00 Sted: Meieristua

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 2025

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Oddbjørn Kristiansen - valgt i 2025 - for 2 år

Styremedlem: Eva Leivseth - valgt i 2024 - for 2 år
Styremedlem: Reidar Andersen - valgt i 2025 - for 1 år
Styremedlem: Turid Holst Andersen - valgt i 2025 - for 2 år
Styremedlem: Arne Hansen - valgt i 2025 - for 2 år

Varamedlem: Nikolai Nordnes, valgt i 2025 - for 1 år
Varamedlem: Mathias Olsen, valgt i 2025 - for 1 år

5.1 Valg av styremedlem

To styremedlemmer på valg:
- Eva Leivseth
- Reidar Andersen

Forslag til vedtak: Styremedlemmer velges etter vedtekter for 2 år av gangen.

Valgkomitéens forslag:
- Eva Leivseth - 2 år
- Reidar Andersen - har bedt om kun 1 år av gangen.

Styrets innstilling: Styret innstilling er som forslag til vedtak og aksepterer Reidar sitt ønske om 1 år.

- Eva Leivseth - 2 år
- Reidar Andersen - 1 år.

5.2 Valg av varamedlem

To varamedlemmer på valg:
- Mathias Olsen
- Nikolai Nordnes

Forslag til vedtak: Valgkomitéens forslag til vedtak:
- Mathias Olsen
- Nikolai Nordnes

Styrets innstilling: Styret innstilling er som forslag til vedtak.

5.3 Valg av valgkomite

Etter vedtektene skal borettslaget ha en valgkomité bestående av en komitéleder og 2 andre medlemmer.

Valgkomitéén har bestått av:
- Kirsten Limstrand - leder
- Vidar Engmo - medlem
- Ronald Amundsen - medlem

Sittende valgkomité innstiller nye medlemmer til valgkomitéén.

Forslag til vedtak: Sittende valgkomitéés forslag til ny valgkomité:
- Ronald Amundsen
- Tove Nilsen-Nygård

Tredje medlem av valgkomité har ikke lyktes å få på plass.

I tillegg til valgkomitéén har også styreleder bedt beboere om forslag til tredje komité medlem eller melde sitt kandidatur.

Alternativt velges tredje komité medlem på Generalforsamling.

Styrets innstilling: Styret innstilling til vedtak er som foreslått.

6. Innkomne sak fra andelseiere.

Det er kommet inn en sak til Generalforsamlingen fra andelseier Asbjørn Solli som foreslår økning i styrehonorar for styreåret 2026/27.

6.1 Forslag til økning av styrehonorar.

På bakgrunn av det arbeidet vårt enestående styre og ikke minst styreleder nedlegger, foreslås det en betydelig økning av årlig styrehonorar.

Når man ser tilbake på utviklingen (økningen) av styrehonorar fra 2019 og frem til i dag, har det KUN økt med Kr 12 000,- mens den generelle lønnsveksten i snitt har vært på i overkant av 3 % hvert år.

Kan nevne at gjennomsnittlig styrehonorar i OBOS for året 2022 var Kr 1820,- pr. bolig.

Om man legger dette honoraret til grunn for oss i Meierikvartalet, vil det bli Kr 211 120,- for året 2022.

Vår styreleder nedlegger en enorm innsats til det beste for alle, og det bør belønnes. Vi har ikke «råd» til å miste denne personens kompetanse og ikke minst innsats! Når det er sagt, så gjør hele vårt styre en fantastisk innsats som jeg tror mange tar som en selvfølge!

En økning av styrehonoraret til et nivå som gjenspeiler gjennomsnittet i andre borettslag, burde være en selvfølge! En slik økning vil kanskje motivere vårt sittende styre til gjenvalg, og ikke minst gi motivasjon til de fremtidige styremedlemmene som vi må ha før eller siden.

Sammenlignet med mange andre borettslag er vi særdeles heldige og vi bør belønne den innsatsen som nedlegges på en måte som gjenspeiler beboernes takknemlighet!

Forslag til vedtak:	Forslag: Styrehonorar økes til Kr 220 000,- pr. år fra og med d.å. Styret fordeler økningen internt, men med en eksklusiv økning til styreleder på Kr 43 000,- Hvis noen synes dette høres urimelig ut, så bes dere tenke gjennom de kostnadene vi hadde blitt påført uten disse enorme ressursene vi pr. tiden har i det sittende styret.
Styrets innstilling:	Styret har ingen innsigelser til forslaget om øking av styrets honorar. Fordeling av honorar foretas av styret.

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 2026 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2025

Meierikvartalet Borettslag

Organisasjonsnummer: 921169612

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 112

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Oddbjørn Kristiansen
Styremedlem, Eva Leivseth
Styremedlem, Reidar Andersen
Styremedlem, Arne Harald Hanssen
Styremedlem, Turid Holst Andersen
Varamedlem, Nikolai Nordnes
Varamedlem, Mathias Sørensen Olsen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Styremøter avholdt i perioden:
Det har i styreperioden vært avholdt 8 styremøter og et beboermøte.

Eierskifte og utleie i perioden:
Det har i perioden vært 6 eierskifter. 1 leilighet er pr. i dag registrert utleid.
Samtlige andelsleiligheter i borettslaget er bebodd.

Dugnader, felles tiltak:
Borettslaget har enkeltpersoner og flere dugnadsgrupper som arbeider aktivt for bofellesskapet.
Styret setter stor pris på innsatsen som gjøres av enkeltpersoner og dugnadsgruppene.
Vi ønsker at flere av beboerne engasjerer seg til fellesskapets beste.
Takk for innsatsen!

Hovedsakene styret har jobbet med i perioden er beskrevet under.

Service, kontroll og vedlikeholdsarbeid:

Gjennom hele driftsåret har det foregått en kontinuerlig prosess av planlagte inspeksjoner, kontroller, service og vedlikehold med forskjellige intervaller på bygget.

Noe er egenkontroller og noe er service, kontroll og vedlikehold iht. avtaler med service og vedlikeholds bedrifter.

Det har også oppstått behov for ikke planlagt vedlikehold og utbedringer gjennom

driftsåret.
Det kan være oppdukkende feil eller skader som plutselig oppstår og krever behov for vedlikehold og reparasjon.

Avviksbehandling:

Styret i borettslaget har også i 2025 jobbet med lukking av utestående avvik.
Dette har vært avvik registrert i forbindelse med pålagte kontroller og avvik rapportert etter avtalt service og vedlikeholdsarbeid.
Dette arbeidet er fortsatt ikke avsluttet, noen avvik gjenstår.

Feel24 treningssenter.
Etter åpning 30 september 2023 har det vært tilbakemeldinger fra beboere om støy fra Feel24 treningssenter.
Støydempende tiltak ble utført før åpning av senteret. Etter åpning har ytterlige støydemping blitt gjennomført, men det rapporteres fortsatt om støy i form av vibrasjoner som forsterkes opp gjennom etasjene til de øverste leilighetene.

Dette er påklaget og ifølge Feel24 skulle tilleggssystem for utbedring av vibrasjonsstøy vært levert og montert ila. sommeren 2025. Dette har ikke blitt utført og siste lovnad om utbedring er første halvår 2026.

Denne saken vil bli fulgt opp som egen styresak i sameiet.

Treningssenteret har for tiden begrenset åpningstid (05:00 – 22:00).

Tilsyn fra VA avdelingen Bodø kommune:

Oktober 2024 mottok Eierseksjonssameiet varsel fra VA avdelingen Bodø kommune om tilsyn på byggets sprinkleranlegg.
I forbindelse med tilsynet ble det avdekket mangelfull tilbakeslagssikring av sprinkler/glykol anlegg mot drikkevann og pålegg om utbedring ble gitt av Bodø kommune.
Styret har via Haaland AS søkt Bodø Kommune om dispensasjon fra pålagt installasjon
pga. plass og installasjonsutfordringer med denne installasjon. Det har blitt fremlagt forslag til alternativ installasjon for å sikre sprinkle/glykolanlegg mot tilbakeslag til drikkevann. Dette alternative forslaget er godkjent av Bodø kommune.

Denne prosessen er fortsatt ikke avsluttet.

Det undersøkes nå om utilstrekkelig tilbakeslagssikring kan defineres som en mangelfull installasjon ift. gjeldende regelverk ifm. prosjektering og oppføring av bygget.

Garantitiden var på tidspunktet for tilsynet utgått.

Reklamasjonsarbeid:

I regi av utbygger har Kodumaja dette styreåret utført avsluttende reklamasjonsarbeid og utbedringer på fellesarealer.

Silikal AS har sommeren 2025 utført avsluttende reklamasjonsarbeid av riss i kjøredekket som har skapt lekkasje av vann fra U1 ned i U2, samt noe løsnet industribelegg i U1 ved kjørerampe.
Disse lekkasjene og skadene var i tilknytning til tidligere utførte reparasjoner.

Reklamasjonsarbeidet i Meierikvartalet er avsluttet.

Brannvern:

Styret har jobbet aktivt med brannvern gjennom hele styreperioden.

- Det er utført årlige pålagt brannvernrunde.

- Brannøvelse og test av brannvarslingsanlegg er utført

- Kontroll og test av sprinkleranlegget utført.

- Kontroll og test av røykluker er utført.

- Oppdatering av branninstruks utført.

- Instruks for brannvernkontakter er oppdatert.

- Årlig oppdatert rapport til Salten Brann over beboere som trenger assistanse i tilfelle
brann.

Annen informasjon:

Årlig risikovurdering for Meierikvartalet Borettslag utført og registrert i BevarHMS februar 2026.

Prøveordning med nabotrimmen i regi av Friskliv – Bodø kommune ble satt i gang våren 2025.
Etter en prøveperiode er dette nå et fast tilbud til beboere i Meierikvartalet hver uke.

Det ble høsten 2025 (1/9) inngått en avtale med ny tilbyder av betalingsløsning for elbillading, PlugPay gjennom ChargeUp.

Rens av ventilasjonsanlegg ble tilbudt andelseiere som ønsker dette utført.
Arbeidet ble utført av Haaland AS ila. nov./des. 2025.

Økonomi:

Årsresultat.
Årsregnskapet for 2025 viser et årsresultat på kr.1.279.932 mot kr.781.794 i 2024. Dette er et resultat før avsetning til vedlikeholdsfond kr.250.000 og avdrag lån kr.405.813 i 2025. Tar man hensyn til forskjeller mellom 2025 og 2024 i felles renteutgifter, avdrag felles lån og vedlikeholds-avsetning, er resultatet i 2025 kr.82.717 bedre enn resultatet i 2024 og kr.273.701 bedre enn budsjettet for 2025.

Årsresultatet i 2025 er kr.532.077 bedre enn budsjettert resultat for 2025 når det er tatt hensyn til
kr.250.00 i avsetning til framtidig vedlikehold i begge regnskapene.

Inntekter.
Innkrevingen av renter og avdrag var i 2025 i godt samsvar med betalte renter og avdrag på felleslånet.
Forskjellen mellom innkreving av renter og avdrag og virkelig betaling av renter og avdrag utjevnes
ved justering av månedlig husleie for de som har andel av felleslånet.

Innkrevde felleskostnader etter størrelsen på leiligheten er øket med 10,9 % i 2025.
Hvilke kostnader som skal fordeles etter størrelsen på leiligheten er lovregulert.
Innkrevde felleskostnader likt fordelt er økt med 3% i 2025.

Inntektene av utleiehyblene er redusert med 19,1 % til kr.207.417. Største kostnad vedrørende utleien er renhold som kostet kr.83.774 (40,4 %). I tillegg kommer øvrige driftskostnader. Leieinntektene i meieristua var kr.23.948 i 2025.

I posten andre leieinntekter kr.197.632 inngår borettslagets andel av økt egenkapital i eierseksjonssameiet med kr.114.683 som følge av lavere forbruk enn innkalte felleskostnader i 2025.
De øvrige inntektene som inngår i denne posten er ulike kostnader som inngår i borettslagets
kostnader, men som eierseksjonssameiet etter avtale skal dekke del av.
Herav er målingsbasert energiforbruk til oppvarming av fortau kr.20.123 (som er laveste årsforbruk vi har hatt siden
oppstarten i 2019) og strøm til garasjen etter undermåler utenom strøm til billadere.

Innkreving av målingsbasert energi kr.336.916 er refusjon av leilighetenes energiforbruk til
oppvarming av gulv og varmtvann i kraner i kr.291.916. Refusjonen er for lavt beregnet etter målerne i leilighetene sammenlignet meg belastet kostnad fra Bodø Energi for fjernvarme. Justeringen som ble gjort i 2025 av det målingsbaserte forbruk i hver leilighet var for lav. Modellen som ble brukt i 2024 med prosentvis tillegg på målt forbruk for å dekke opp de reelle kostnader, bør benyttes i framtiden.

Kostnader.
Rentene på borettslagets felleslån i Handelsbanken har vært 5,09 % siden oktober 2025. En
renteøkning i 2026 synes for tiden mer realistisk enn en rentereduksjon. Borettslagets felles lån var opprinnelig kr.109.862.000 i 2019. Felleslånet var nedbetalt til kr.73.730.299 ved utgangen av 2025.
Hovedårsaken til den store reduksjonen av felleslånet er individuelle innfrielser av andel felleslån med til sammen kr.30.226.218. Planlagte låneavdrag i 2026 er kr.485.792 basert på nåværende rentenivå.
Lånets gjenværende løpetid er ca. 43,3 år. Solidaransvaret for felles lånet i borettslaget innebærer i
realiteten ingen risiko for den enkelte leilighetseier. Nobls forsikring mot solidaransvar med kostnad i 2025 kr.71.515 er visstnok pålagt av Nobl, men helt uten verdi for våre leilighetseiere.

Det er brukt kr.185.644 til renhold av våre trappeoppganger, fellesganger og glassflater.

Løpende drift- og serviceavtaler sum kr.334.914 gjelder Signal bredbånd med kr.123.804, service av fire heiser to ganger pr år kr.109.751, nye filter til leiligheter to ganger pr år kr.73.835 og måleravlesning energiforbruk til varme i gulv og vannkraner for alle leilighetene kr.21.804.

Drift og vedlikehold bygg kr.169.561 mot budsjettert kr.200.000 og forbruk i 2024 kr.272.126. gjelder ny inngangsdør i 50B ca. kr.70.000, ny dørpumpe med hengsler kr.26.000, styrepanel badstue kr.14.000, overspenningsvern kr.11.826, vinduslister for videresalg til beboerne kr.14.660 og diverse småkjøp ca. kr.7.000.

I 2025 økte renovasjonskostnadene med 2,75 % til kr.470.936 mot økning 14,5 % i 2024. Vann- og kloakkutgiftene økte med 7,8 %
til kr.870.597 mot økning 13,7 % i 2024. Eiendomsskatten økte med 1,46 % til kr.1.091.787.

Borettslaget er forsikret i If forsikring. Forsikringspremien er øket med 15,43 % i 2025 og 9,65 % i 2024. I 2026 er premien øket med 7,5 %. Forsikringen dekkes av eierseksjonssameiet og inngår i
felleskostnadene som borettslaget betaler til sameiet. Borettslagets andel av forsikringen er i 2025 kr.365.947.

Borettslaget innbetalinger til dekning av felleskostnader i eierseksjonssameiet ble i 2025 øket med 3% til kr.1.234.452 i tillegg ble det betalt kr.162.000 til eierseksjonssameiet til dekning av andel
felleskostnader for 90 garasjeplasser. Kostnadsført i borettslaget under diverse felleskostnader.
Øvrige diverse felleskostnader er brukt kr.16.544 til oppgradering av trimrom,

hagekomiteen har brukt kr.10.567 til blomster og stell av våre hager. Innkjøp til meieristua og utleiehyblene er meget
beskjedne. Sum konto diverse felleskostnader 2025 kr.193.373 mot budsjettert kr.217.000.

Vi må regne med at vi får høyere vedlikeholdskostnader i borettslaget i framtiden. Dørpumper, dører, nødlys, lås, maskiner, fellesområder, oppretting av avvik, tak og fasader, etc, krever stadig større kostnader for å kontrolleres, holdes vedlike eller deler skiftes ut. Det er viktig at alle i borettslaget etter evner og kapasitet hjelper til for å unngå kostnader mer enn nødvendig og for å opprettholde eiendommens standard og verdi. Derfor er det viktig at vi hvert år avsetter betydelige beløp til å dekke framtidige kostnader og holder de avsatte midler tilgjengelige på bankkontoer med gode innskuddsrenter.

Disponible midler.
Forskjellen mellom omløpsmidler og kortsiktig gjeld kalles disponible midler. I 2025 er forskjellen øket med kr.701.075 til kr.3.076.337 i 2025 mot øket med kr.197.274 i 2024.

I løpet av 2025 er overskuddslikviditet med 2,5 mill.kr holdt bundet i halvårsperioder til god
innskuddsrente. Styret tar sikte på å øke bindingen av likviditetsoverskudd så lenge det er gode renter å tjene på det og de disponible midler ikke trenges til den løpende drift.

Styret mener at borettslaget har tilfredsstillende likviditet, soliditet og god økonomisk styring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2026

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 397 863	3 062 844	3 399 812	3 399 852
Innkrevde renter/avdrag		4 581 584	5 004 391	4 839 606	4 355 788
Andel avdrag IN-lån	18	144 844	111 293	143 266	0
Leieinntekt garasjer		162 000	162 000	162 000	162 000
Leieinntekt lokaler		207 417	256 383	250 000	209 000
Andre leieinntekter		197 632	175 747	185 000	251 912
Strøm elbil		52 755	54 577	60 000	43 000
Innkreving målingsbasert energi		336 916	516 337	550 000	340 000
Hybel	1	23 948	24 418	0	24 000
Fellesutgift lik fordeling		2 389 632	2 319 744	2 389 425	2 476 156
Diverse		4 097	0	0	0
SUM INNTEKTER		**11 498 688**	**11 687 733**	**11 979 109**	**11 261 708**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	2	135 277	132 059	130 800	131 561
Styrehonorar	3	150 000	140 000	150 000	150 000
Revisjonshonorar	4	24 163	23 106	24 000	25 009
Forretningsførerhonorar		264 298	268 800	264 300	276 482
Løpende kontrakter	5	724 507	799 856	891 927	738 733
Andre honorar og innleide tjenester	6	0	3 281	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	199 609	418 593	255 000	280 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	250 000	250 000
Forsikring	8	71 515	72 038	72 038	71 514
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	2 433 321	2 341 826	2 596 450	2 773 029
Energi	10	600 982	692 237	930 000	658 200
Felleskostnader	11	1 427 825	1 360 500	1 451 455	1 513 190
Andre driftsutgifter	12	60 410	72 791	57 142	57 642
Avskrivning driftsmidler	13	86 483	103 130	86 484	81 133
SUM KOSTNADER		**6 178 389**	**6 428 217**	**7 159 596**	**7 006 493**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**5 320 299**	**5 259 517**	**4 819 513**	**4 255 215**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		135 050	118 318	100 000	100 000
Rentekostnader		4 175 417	4 596 041	4 421 658	3 863 927
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-4 040 367**	**-4 477 723**	**-4 321 658**	**-3 763 927**
ÅRSRESULTAT		**1 279 932**	**781 794**	**497 855**	**491 288**

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	14	549 310 000	549 310 000
Andre driftsmidler	13	615 389	701 872
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	15	464 621	349 938
Sum anleggsmidler		**550 390 010**	**550 361 810**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		96 597	254 339
Kundefordringer		0	250
Erstatningsmessige skader		0	2 735
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	16	3 885 186	3 154 471
Sum omløpsmidler		**3 981 784**	**3 411 794**
SUM EIENDELER		**554 371 794**	**553 773 605**

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		560 000	560 000
Fond til fremtidig vedlikehold		1 750 000	1 500 000
Annen egenkapital		7 751 830	6 721 898
Sum egenkapital	**17**	**10 061 830**	**8 781 898**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Lån andre banker	18	73 730 299	77 515 211
IN-lån	18	30 226 218	26 991 963
Borettsinnskudd	20	439 448 000	439 448 000
Sum langsiktig gjeld		**543 404 518**	**543 955 175**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		574 153	504 264
Forskuddsbetalt andre fakturaer		0	50
Leverandørgjeld		105 916	332 894
Refusjon/utlegg		425	212
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		11 726	5 673
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		12 710	12 460
Påløpne renter		21 226	24 207
Annen kortsiktig gjeld	19	96 790	115 540
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		0	13 741
Periodisert gjeld		37 500	0
Avsatt kom.avg/eiendomsskatt		45 000	27 491
Sum kortsiktig gjeld		**905 447**	**1 036 532**
Sum gjeld		**544 309 964**	**544 991 707**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**554 371 794**	**553 773 605**
Pantestillelser	21	543 404 518	543 955 175

Sted:_____, dato:_____

Oddbjørn Kristiansen Styreleder	Arne Harald Hanssen Styremedlem	Eva Leivseth Styremedlem
Turid Holst Andersen Styremedlem	Reidar Andersen Styremedlem	

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**2 375 262**	**2 177 988**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 279 932	781 794
Tilbakeføring avskrivninger	86 483	103 130
Avdrag langsiktig gjeld	-3 784 912	-7 371 771
Andel avdrag IN-lån	3 234 255	6 859 869
Endringer i andre langsiktige poster	-114 683	-175 747
B. Årets endringer disponible midler	**701 075**	**197 274**
C. Disponible midler UB	**3 076 337**	**2 375 262**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	3 981 784	3 411 794
- Kortsiktig gjeld	-905 447	-1 036 532
Disponible midler	**3 076 337**	**2 375 262**
- **Herav øremerket fremtidig vedlikehold**	**1 750 000**	**1 500 000**
- **Herav satt på egen plasseringskonto**	**1 525 243**	**6 813**

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 borettshaver 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 långiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløp av felleslånet.

Note 1 - Hybel

Posten består av leieinntekter Meieristua.

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn	85 680	85 680
5020 Feriepenger	12 710	12 460
5050 Honorar	16 000	14 000
5400 Arbeidsgiveravgift	19 883	18 935
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	1 004	984
Sum	**135 277**	**132 059**

Borettslaget har ansatt styreleder på deltid til å ivareta borettslagets avfallsrom. Det er utbetalt honorar for administrasjon av utleieleiligheter. Borettslaget er ikke pliktig til å ha avtale om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	150 000	140 000
Sum	**150 000**	**140 000**

Utbetalt styrehonorar i 2025 er for styreperioden 2024 - 2025.

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	24 163	23 106
Sum	**24 163**	**23 106**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	275 627	304 995	348 800	292 200
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	8 086	7 813	8 086	8 458
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	87 131	84 184	87 127	91 138
6780 Heis	134 311	104 860	200 000	113 600
6780 Kontrakter diverse	21 713	66 508	36 682	35 200
6780 Ventilasjon	73 835	93 857	80 000	70 000
6780 Vakthold/brannsikring	0	13 729	0	0
6780 Kabel-tv/internett	123 804	123 911	131 232	128 137
Sum	724 507	799 856	891 927	738 733

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6725 Honorar for juridisk og økonomisk bistand	0	3 281
Sum	**0**	**3 281**

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	28 359	54 283
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	169 561	272 126
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 689	92 185
Sum	**199 609**	**418 593**

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	71 515	72 038
Sum	**71 515**	**72 038**

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 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6320 Kommunale avgifter	870 597	800 442	909 300	1 005 000
6320 Renovasjon	470 937	465 390	513 350	518 029
7760 Eiendomsskatt	1 091 787	1 075 994	1 173 800	1 250 000
Sum	2 433 321	2 341 826	2 596 450	2 773 029

Note 10 - Energi

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6340 Lys, varme	600 982	692 237
Sum	**600 982**	**692 237**

Kostnader gjelder ordinær strøm, energiforbruk til vannbåren varme gulv og varmtvann.

Note 11 - Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6300 Leie lokale og felleskostnader	1 234 452	1 198 500
6390 Diverse felleskostnader	193 373	162 000
Sum	**1 427 825**	**1 360 500**

Borettslaget er seksjonseier i Meierikvartalet Eierseksjonssameie. Borettslaget eier seksjon 1-112(leilighetene), samt snr. 151(hotellrom, fellesstue og trimrom).
"Fordeling felleskostander" gjelder utgifter til dekning av kostnader i dette sameiet.
Kostnader i sameiet består av drift/vedlikehold, forsikring, energi, strøm m.m. Spesifikasjon av kostnader finnes i Meierikvartalet eierseksjonssameiets regnskap.

Note 12 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6553 Lisenskostnader	6 604	4 485
6800 Kontorrekvisita	6 458	737
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	16 311	2 438
6890 Annen kontorkostnad	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	14 688	25 043
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	443
7000 Drivstoff	0	502
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	110	0
7140 Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	35	272
7420 Gave, fradragsberettiget	3 336	2 880
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 515	2 430
7740 Øredifferanser	-43	30
7770 Bank og kortgebyrer	7 474	3 650
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 922	1 875
7772 Andre gebyrer	0	2 629
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	25 377
Sum	**60 410**	**72 791**

Note 13 - Andre driftsmidler

	Stoler	Bord 9 stk til Meieristua	LG Led Tv'er 5 stk	Lydanlegg	Kunstutsmykking	Kameraovervåk boder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	66 825	25 131	49 475	18 028	162 950	97 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	66 825	25 131	49 475	18 028	162 950	97 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	66 825	25 131	28 036	18 028	0	69 875
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	21 439	0	162 950	27 625
Årets avskrivninger :	2 228	419	4 947	2 704	0	19 500
Anskaffelsesår :	2020	2020	2020	2020	2020	2022
Antatt levetid i år :	5	5	10	5		5

	Salto adgangskontroll	Forbedring gulvvarme
Anskaffelseskost pr.01.01 :	303 888	262 969
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	303 888	262 969
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	91 166	72 316
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	212 722	190 653
Årets avskrivninger :	30 389	26 297
Anskaffelsesår :	2022	2023
Antatt levetid i år :	10	10

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 14 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 2019	549 310 000
Rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr 01.01.	549 310 000
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokførtverdi pr 31.12	**549 310 000**

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

Note 15 - Langsiktige fordringer

Saldo er borettslagets andel av egenkapital i Meierikvartalet Eierseksjonssameie.

Note 16 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	1 318 891	1 837 749
1922 Trekkonto lån	3 190	0
1930 Fastrentekonto 6mnd - utløp aug 26	0	6 813
1931 Fastrentekonto 3mnd utløp nov 25	0	1 306 465
1932 Fastrentekonto 6 mnd - utløp mai 26	1 016 341	0
1933 Fastrentekonto 6mnd utløp feb 2026	1 525 243	0
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	8 682	3 444
1966 Finanskonto	12 839	0
Sum	**3 885 186**	**3 154 471**

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

Note 17 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt andelskapital	560 000	560 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	6 721 898	6 190 104
korreksjon mot EK	-250 000	-250 000
Annen egenkapital	1 279 932	781 794
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	1 750 000	1 500 000
Egenkapital pr. 31.12	**10 061 830**	**8 781 898**

Beløp som blir avsatt på posten(e) «A vsetning til fremtidig vedlikehold» blir overført til «Fond, sparing til fremtidig vedlikehold». De øremerkede midlene skal benyttes til større vedlikehold av bygningen.

Note 18 - 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:	**Handelsbanken**
Formål:	Bygning
Lånenummer:	**95357034605**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.09 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2069
Opprinnelig lånebeløp:	109 862 000
Lånesaldo 01.01:	77 515 211
Avdrag i perioden:	3 784 912
Lånesaldo 31.12:	**73 730 299**
Saldo 5 år frem i tid:	71 075 689
Andelssaldo 01.01:	26 991 963
Innbetalt IN i perioden:	3 379 099
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	144 844
Andelssaldo 31.12:	**30 226 218**
Sum pantegjeld for lån:	**103 956 518**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 977 655	1 977 655
	1	1 438 294	1 438 294
	1	1 380 573	1 380 573
	1	1 362 595	1 362 595
	1	1 315 282	1 315 282
	1	1 286 895	1 286 895
	1	1 277 433	1 277 433
	1	1 258 508	1 258 508
	2	1 230 120	2 460 240
	1	1 220 658	1 220 658
	1	1 201 733	1 201 733
	1	1 154 421	1 154 421
	1	1 107 108	1 107 108
	1	1 078 721	1 078 721
	3	1 040 871	3 122 613
	3	1 003 021	3 009 063
	1	984 096	984 096
	4	955 709	3 822 836
	1	927 321	927 321
	1	917 859	917 859
	2	908 397	1 816 794
	1	898 934	898 934
	1	870 547	870 547
	3	861 084	2 583 252
	3	832 697	2 498 091

Pantegjeld

1	823 234	823 234
2	813 772	1 627 544
1	804 309	804 309
1	794 847	794 847
1	790 871	790 871
4	785 384	3 141 536
3	775 922	2 327 766
2	766 460	1 532 920
2	756 997	1 513 994
1	747 535	747 535
2	738 072	1 476 144
3	728 610	2 185 830
1	719 147	719 147
1	709 685	709 685
3	690 760	2 072 280
1	681 297	681 297
1	662 372	662 372
1	651 018	651 018
1	605 598	605 598
1	582 808	582 808
1	558 285	558 285
2	539 360	1 078 720
1	529 898	529 898
2	520 436	1 040 872
1	510 973	510 973
3	501 511	1 504 533
2	463 661	927 322
2	444 736	889 472
1	435 273	435 273
1	425 811	425 811
1	406 886	406 886

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 71 075 689,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

	31.12.25	31.12.24
2990 Annen kortsiktig gjeld	96 790	96 790
2999 Annen kortsiktig gjeld	0	18 750
Sum	**96 790**	**115 540**

Konto 2990: Andelseierne ble i 2019 innkrevd for eiendomsskatt fra brl, uten at denne ble fakturert fra Bodø Kommune. Styret refunderte for mye innkrevd til andelseierne, men unntak av de andelene som eides av utbygger Kvartal 30 AS. Dette fordi der foreligger en reklamasjonssak mot utbygger. For mye innkrevd eiendomsskatt i 2019 fra Kvartal 30 AS, kr 96.790,-, står fortsatt bokført som gjeld i borettslagets regnskap i påvente av at utbygger og borettslag kommer til enighet om reklamasjoner.

Note 20 - Borettsinnskudd

	2025
2280 Borettsinnskudd	439 448 000
Sum	**439 448 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 21 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 543 404 518,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 549 310 000,-.

Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meierikvartalet Borettslag

Styreleder	Oddbjørn Kristiansen (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	Reidar Andersen (sign.)	23.04.2026
Styremedlem	Eva Leivseth (sign.)	22.04.2026
Styremedlem	Turid Holst Andersen (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Arne Harald Hanssen (sign.)	21.04.2026

Til generalforsamlingen i Meierikvartalet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Meierikvartalet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over 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, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 rettvisende 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Bodø, 27. april 2026
Tell Norge AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-04-27 21:17:42 UTC+02:00

Elias Kosmo Larsen

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-1652111

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Meierikvartalet Borettslag tirsdag 02.12.2025 kl. 12:00 - Digital avstemmingsskjema via Nobl.no og Minside.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Totalt antall stemmer: 29
Blankt: 3
For: 26

Vedtak:

Boligbyggelaget Nobl v/Kjell Rune Siggerud valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Totalt antall stemmer: 29
Blankt: 2
For: 27

Vedtak:

Boligbyggelaget Nobl v/Kjell Rune Siggerud valgt til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Totalt antall stemmer: 29
Blankt: 1
For: 28

Vedtak:

Styreleder Oddbjørn Kristiansen ble valgt til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Totalt antall stemmer: 29
Blankt: 3
For: 26
Mot: 0

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Totalt antall stemmeberettigede: 29

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. VALG AV NY REVISOR

Boligbyggelaget Nobl gjør løpende vurderinger for å påse at vi alltid har gode og fordelaktige samarbeidspartnere. I den forbindelse har Nobl innhentet flere tilbud og gjort en grundig vurdering av revisjon, hvor vi har besluttet å bytte vår samarbeidspartner innen revisjon fra KPMG til PwC Assurance AS (som snart bytter navn til Tell).

Dette gjør vi med mål om å gjøre revisjonsprosessen for våre kunder enda mer smidig. For deres boligselskap innebærer dette også en lavere revisjonskostnad.

For å sikre en god revisjonsprosess for regnskapsår 2025 har Nobl vurdert det til hensiktsmessig at ny samarbeidspartner innen revisjon - PwC (Tell) - vil revidere regnskapene allerede fra og med regnskapsåret 2025. Dette innebærer at deres boligselskap formelt må velge en ny revisor før nyttår.

Det bes derfor om at eierne i Meierikvartalet Borettslag vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11/esl. § 49.

Vedtak:

Avstemming:

Totalt antall stemmer: 29
Blankt: 2
For: 27
Mot: 0

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at boligselskapet engasjerer PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912, med forretningsadresse Dronning Eufemias gate 71, som selskapets revisor.

3. AVSLUTNING

Vedtak:

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Meierikvartalet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kjell Rune Siggerud (sign.)	05.12.2025
Sekretær	Kjell Rune Siggerud (sign.)	05.12.2025
Protokollvitne	Oddbjørn Kristiansen (sign.)	09.12.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling
Meierikvartalet Borettslag

Tirsdag 02.12.2025, kl. 12:00 Sted: Digital gjennomføring gjennom Nobl sin portal Min side

Digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

Styret inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling .

Styret ønsker at flest mulig av eierne deltar på generalforsamlingen. For å delta må du ha bruker (BBLID) på Min side. Dersom du ikke har bruker, oppretter man dette på Nobls hjemmeside. Kriteriet for å kunne opprette en slik bruker er at epostadressen/ mobilnummeret er registrert i Nobls medlemsregister. Dersom man ikke har registrert epostadresse/mobilnummer kan man kontakte Nobl kundesenter.

Logg inn på Min side (øverst i høyre hjørne) på www.nobl.no. Fyll inn ditt mobilnummer eller e-postadresse som brukernavn og trykk "registrer bruker". Du vil deretter få tilsendt passord på mobil/e-post. Er du bruker fra før logger du inn på vanlig måte.

Gjennomføring av digital generalforsamling:

- **generalforsamlingen vil være åpen for avstemming på "Min side" fra tirsdag 2. desember kl. 12:00 til onsdag 3. desember kl. 14:00.**
- Når generalforsamlingen åpnes for avstemming vil eierne som på forhånd har registrert bruker på "Min side" motta et varsel på epost/mobil.
- Eierne kan da logge inn på "Min side". Der vil det øverst på siden fremkomme en banner der det står «ekstraordinær generalforsamling » - trykk delta.
- Sakslisten som ligger til behandling vil da fremkomme. Her kan eierne avgi sin stemme til sakene som foreligger. Etter endt møte vil eierne motta kvittering på hva man har stemt.
- Det er kun én fra hver leilighet som kan avgi stemme. Dersom en leilighet har flere eiere må man bli enige om hvem som skal avgi stemme på vegne av leiligheten.
- Det er ikke anledning for kommentarer og spørsmål når generalforsamlingen er åpnet for avstemming. Spørsmål/svar må dermed avklares i forkant.
- Et avgitt svar er korrigerbart helt frem til avstemmingsperioden utløper. Det er forslag til vedtak det stemmes på.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder velges til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. VALG AV NY REVISOR

Boligbyggelaget Nobl gjør løpende vurderinger for å påse at vi alltid har gode og fordelaktige samarbeidspartnere. I den forbindelse har Nobl innhentet flere tilbud og gjort en grundig vurdering av revisjon, hvor vi har besluttet å bytte vår samarbeidspartner innen revisjon fra KPMG til PwC Assurance AS (som snart bytter navn til Tell).

Dette gjør vi med mål om å gjøre revisjonsprosessen for våre kunder enda mer smidig. For deres boligselskap innebærer dette også en lavere revisjonskostnad.

For å sikre en god revisjonsprosess for regnskapsår 2025 har Nobl vurdert det til hensiktsmessig at ny samarbeidspartner innen revisjon - PwC (Tell) - vil revidere regnskapene allerede fra og med regnskapsåret 2025. Dette innebærer at deres boligselskap formelt må velge en ny revisor før nyttår.

Det bes derfor om at eierne i Meierikvartalet Borettslag vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11/esl. § 49.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at boligselskapet engasjerer PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912, med forretningsadresse Dronning Eufemias gate 71, som selskapets revisor.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Meierikvartalet Borettslag tirsdag 06.05.2025 kl. 17:00 - Meieristua.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Styreleder Oddbjørn Kristiansen
Følgende ble valgt som møteleder: Kjell Rune Siggerud v/Boligbyggelaget Nobl

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Kjell Rune Siggerud v/Boligbyggelaget Nobl

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Lena Pettersen

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:38
Stemmeberettigede tilstede: 34
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 34

Tilstede fra Nobl: Kjell Rune Siggerud

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr.: 150.000,-

Avstemming: Stemmig vedtatt.

Vedtak kr.: 150.000
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2024/25

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg.
Valgkomiteen redegjør for sin innstilling.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak: Styreleder: Oddbjørn Kristiansen - velges for to år

5.2 Valg av styremedlemmer

3 styremedlemmer er på valg.
Valgkomiteen redegjør for sin innstilling.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak:
Styremedlem: Reidar Andersen – velges for et år
Styremedlem (NY): Turid Holst Andersen – velges for to år
Styremedlem: Arne Hansen – velges for to år

5.3 Valg av varamedlemmer

To varamedlemmer på valg.
Valgkomiteen redegjør for sin innstilling.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak:
Nikolai Nordnes – velges for et år
Mathias Olsen (NY) - velges for et år

Etter valget skal styret bestå av:

Styreleder: Oddbjørn Kristiansen - valgt i 2025 - for 2 år

Styremedlem: Eva Leivseth - valgt i 2024 - for 2 år
Styremedlem: Reidar Andersen - valgt i 2025 - for 1 år
Styremedlem: Turid Holst Andersen - valgt i 2025 - for 2 år
Styremedlem: Arne Hansen - valgt i 2025 - for 2 år

Varamedlem: Nikolai Nordnes, valgt i 2025 - for 1 år
Varamedlem: Mathias Olsen, valgt i 2025 - for 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Styret ønsker en valgkomite som er på valg årlig.

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak:

Til valgkomitéen for neste periode velges:
Kirsten Limstrand - leder
Vidar Engmo - medlem
Ronald Amundsen - medlem

6. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 18.00

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Meierikvartalet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjell Rune Siggerud (sign.)	06.05.2025
Sekretær	Kjell Rune Siggerud (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Lena Pettersen (sign.)	06.05.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Meierikvartalet Borettslag

Tirsdag 06.05.2025, kl. 17:00 Sted: Meieristua

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

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.
Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Oddbjørn Kristiansen - på valg
Styremedlem, Kine Merethe Skille - på valg
Styremedlem, Arne Harald Hanssen - på valg
Styremedlem, Reidar Andersen - på valg
Styremedlem, Eva Leivseth - ikke på valg
Varamedlem, Elisabeth Horverak - på valg
Varamedlem, Nikolai Nordnes - på valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg.
Valgkomiteen redegjør for sin innstilling.

Forslag til vedtak: Styreleder: Oddbjørn Kristiansen - velges for to år

5.2 Valg av styremedlemmer

3 styremedlemmer er på valg.
Valgkomiteen redegjør for sin innstilling.

Forslag til vedtak: Styremedlem: Reidar Andersen – velges for et år
Styremedlem (NY): Turid Holst Andersen – velges for to år
Styremedlem: Arne Hansen – velges for to år

5.3 Valg av varamedlemmer

To varamedlemmer på valg.
Valgkomiteen redegjør for sin innstilling.

Forslag til vedtak: Nikolai Nordnes – velges for et år
Mathias Olsen (NY) - velges for et år

5.4 Valg av valgkomite

Styret ønsker en valgkomite som er på valg årlig.

Forslag til vedtak: Kirsten Limstrand - leder
Vidar Engmo - medlem
Ronald Amundsen - medlem

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

Meierikvartalet Borettslag

Organisasjonsnummer: 921169612

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 112

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Oddbjørn Kristiansen
Styremedlem, Kine Merethe Skille
Styremedlem, Arne Harald Hanssen
Styremedlem, Reidar Andersen
Styremedlem, Eva Leivseth
Varamedlem, Elisabeth Horverak
Varamedlem, Nikolai Nordnes

Årsmelding.

Styrets arbeid og aktuelle saker.

Styremøter i perioden:
Det har i styreperioden vært avholdt 9 styremøter og et beboermøte.

Eierskifte og utleie i perioden:
Det har i perioden vært 11 eierskifter. 2 leilighet er pr. i dag registrert utleid.
Samtlige andelsleiligheter i borettslaget er bebodd.

Dugnader, felles tiltak:
Borettslaget har enkeltpersoner og flere dugnadsgrupper som arbeider aktivt for bofellesskapet.
Styret setter stor pris på innsatsen som gjøres av enkeltpersoner og dugnadsgruppene.
Vi ønsker at flere av beboerne engasjerer seg til fellesskapets beste.
Takk for innsatsen!

Hovedsakene styret har jobbet med i perioden er beskrevet under.

Service, kontroll og vedlikeholdsarbeid:

Gjennom hele driftsåret har det foregått en kontinuerlig prosess av planlagte inspeksjoner, kontroller, service og vedlikehold med forskjellige intervaller på bygget.

Noe er egenkontroller og noe er service, kontroll og vedlikehold iht. avtaler med service og vedlikeholds bedrifter.

Det har også oppstått behov for ikke planlagt vedlikehold og utbedringer gjennom

driftsåret.
Det kan være oppdukkende feil eller skader som plutselig oppstår og krever behov for vedlikehold og reparasjon.

Reklamasjonsarbeid:

I regi av utbygger har Kodumaja også i dette styreåret periodevis jobbet med utbedring av innmeldt reklamasjonsarbeid på fellesarealer og i noen leiligheter.
I hovedsak var dette reklamasjon på sprinkler i noen leiligheter i 52B, som ble utført i april 2024.
Korrosjon på metall i rekkverk (galvanisert stål) rundt svalganger. Dette ble utbedret mai/juni 2024.
Det ble ila. sommeren 2024 utbedret riss i kjøredekket som skapte lekkasje av vann fra biler i U1 ned i U2, samt noe løsnet industribelegg i U1 ved kjørerampe.
De fleste av disse lekkasjene og skadene var i tilknytning til tidligere utførte reparasjoner.

Styrets største bekymring har vært lekkasjer fra tunene og inn i bygget. Dette har utbygger jobbet med ila. sommeren 2024.

Utbygger har ila sommer 2024 jobbet med tetting av gjenstående lekkasjer fra tun/hage og inn i bygget. Det er blitt sprøytet inn tettemiddel i enkelte betongplanker i hul-betong dekket.
Utbygger har ila høsten 2024 installerte «stake/spyle punkt» rett over bakkenivå på nedløpsrør fra tak/svalganger og balkonger i begge tun. Det ble samtidig lagt varmekabler fra disse «stake/spyle punktene» inni avløpsrør og til avløpskummer for å sikre frostfritt avløp.

Januar 2025 har Silikal utbedret vanninntrenging gjennom yttervegg og inn ved trapperom/repo U1/U2 inngang 50B.

Reklamasjonsarbeidet er ikke helt avsluttet, men listen blir kortere og forhåpentligvis kan dette arbeidet sluttføres ila. 2025.

Avviksbehandling:

Styret i borettslaget har gjennom 2024 jobbet med lukking av utestående avvik. Dette har vært åpne avvik ifm. reklamasjon opp mot utbygger, avvik registrert i forbindelse med pålagte kontroller og avvik rapportert etter avtalt service og vedlikeholdsarbeid
Dette arbeidet er fortsatt ikke avsluttet, noen få avvik gjenstår.

Tilsyn fra VA avdelingen Bodø kommune:

Oktober 2024 mottok Eierseksjonssameiet varsel fra VA avdelingen Bodø kommune om tilsyn på byggets sprinkleranlegg.
I forbindelse med tilsynet ble det avdekket mangelfull tilbakeslagssikring av sprinkler/glykol anlegg mot drikkevann og pålegg om utbedring ble gitt av Bodø kommune.
Etter gitt pålegg har styret i borettslaget/sameiet med god hjelp fra utbygger jobber opp mot prosjekterende, utførende og Bodø kommune ift. hva som må gjøres for å imøtekomme pålegget.
Fra styrets side sees det på om utilstrekkelig tilbakeslagssikring kan defineres som en mangelfull installasjon ift. gjeldende regelverk i prosjektering og oppføringsperioden av bygget.
Denne prosessen er fortsatt ikke avsluttet.
Garantitiden var på tidspunktet for tilsynet utgått.

Brannvern:

Styret har jobbet aktivt med brannvern gjennom hele styreperioden.

- Det er utført årlige pålagt brannvernrunde.

- Brannøvelse og test av brannvarslingsanlegg er utført

- Kontroll og test av sprinkleranlegget utført.

- Kontroll og test av røykluker er utført.

- Kontroll av manuelt slukkeutstyr er utført, pålagt 5 års kontroll for brannslukkere i leilighetene ble utført 16 september og 7 oktober.
Brannslukkere i fellesområder er byttet.

- Oppdatering av branninstruks utført.

- Instruks for brannvernkontakter er oppdatert.

- Gjennomgang av branntegninger utført, avvik rapportert.

- Årlig oppdatert rapport til Salten Brann over beboere som trenger assistanse i tilfelle brann.

Feel24 treningssenter:

Etter åpning 30 september 2023 har det vært tilbakemeldinger fra beboere om støy fra Feel24 treningssenter.
Støydempende tiltak ble utført før åpning av senteret. Etter åpning har ytterlige støydemping blitt gjennomført.
Fortsatt rapporteres støy som forsterkes opp gjennom etasjene til de øverste leilighetene.
Dempesystem til «frivektområdet» er bestilt. Dette blir ifølge Feel24 levert og montert ila. sommeren 2025.
I påvente av dette har treningssenteret nå begrenset åpningstid (05:00 – 22:00).

Rapida:

Høst/vinter 2024 gikk Rapida Trening AS inn som en del av Feel24 og aktiviteten i Rapida Meierikvartalets lokale opphørte.

30.12.2024 mottok styret i Meierikvartalet Brl. melding om eierskifte av Selskapet Rapida Meierikvartalet Eiendom AS.
Rapida Trening AS har solgt næringsseksjon Rapida Meierikvartalet Eiendom AS. Gnr. 138 Bnr. 4686. Snr. 153.

Kjøper er MK1 Eiendom AS org.nr. 922 413 827.

Kiwi Meierikvartalet leier nå lokalet til tidligere Rapida Meierikvartalet av MK1 Eiendom AS og utvidet butikken i februar 2025.

Annen informasjon:

Det er blitt lagt 9 kvadratmeter elektriske varmematte foran inngang 50B. Nivået på belegning foran inngangsdøren er senket for å få bedre avstand mellom nedre del av dør og belegning. Ble utført 2 & 3 desember 2024.

Lekkasje fra utvendig takutstikk ved Rapida/Kiwi ble lokalisert og reparert.

I september 2024 hadde borettslaget et større innbrudd i bodanlegg i Meierikvartalet.
Etter kontroll av videoovervåking ble innbruddstyv identifisert og kort tid etter innbruddet pågrepet i Ofoten, med det meste av tyverigodset intakt.
Politisak ble opprettet og tyveriet beskrives som grovt tyveri.

Årlig risikovurdering for Meierikvartalet Borettslag utført og registrert i BevarHMS februar 2025.

Ytterdør inngang Dronningens gate 50B ble byttet 21 mars 2025 til en mer robust type som forhåpentligvis tåler vind og værforhold i Bodø bedre.

Økonomi:

Årsregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr.781.794 mot kr.1.043.735 i 2023. Dette er et resultat før avsetning til vedlikeholdsfond kr.250.000 og avdrag lån kr.400.610 i 2024. Innkrevingen av renter og avdrag var i 2024 i godt samsvar med betalte renter og avdrag på felleslånet. Forskjellen mellom innkreving av renter og avdrag og virkelig betaling av renter og avdrag utjevnes ved justering av månedlig husleie for de som har andel av felleslånet.

Årsresultatet i 2024 er kr.329.034 bedre enn budsjettert resultat for 2024. I realiteten er årsresultatet kr.79.034 bedre enn budsjettert resultat. Forskjellen skyldes at avsetningen til framtidig vedlikehold kr.250.000 er budsjettert som kostnad, mens i regnskapet ble avsetningen regnet som en overskudds disponering. Disponible midler (forskjellen mellom omløpsmidler og kortsiktig gjeld) er øket med kr.197.274 til kr.2.375262 i 2024 mot redusert med kr.90.631 i 2023. En vesentlig årsak til forskjellen er at det ble investert kr.262.969 i vannrensningsanlegg i 2023 og ingen langsiktige anleggsinvesteringer i 2024.

Så lenge lånerenten holder nåværende nivå, er det viktig av borettslaget budsjetterer innbetaling fra leilighetseierne stor nok til å dekke alle felleskostnader i borettslaget og gi grunnlag for betydelige avsetninger til framtidig vedlikehold samt finansiering av investeringene som borettslaget vedtar å gjennomføre.

Rentene på borettslagets felleslån i Handelsbanken har siden 02.04.24 vært 5,59 % per år. Rentereduksjon er forventet, men høyst uklart når reduksjonen blir en realitet. Høye inflasjons målinger synes å hindre rentesenkninger inntil videre. Borettslagets felles lån var opprinnelig kr.109.862.000 i 2019. Felleslånet er nå nedbetalt til kr.77.515.211. Hovedårsaken til den store reduksjonen av felleslånet er individuelle innfrielser av andel felleslån med til sammen kr.26.991.993. Planlagte låneavdrag i 2025 er kr.419.801 basert på nåværende rentenivå. Hvis renten blir redusert i løpet av året, må det forventes at låneavdragene blir justert opp. Lånets gjenværende løpetid er nå ca. 44,3 år.

Solidaransvaret for felles lånet i borettslaget innebærer i realiteten ingen risiko for den enkelte leilighetseier. Leilighetene i Meierikvartalet er populære i markedet. Ingen leiligheter i borettslaget selges til lavere pris enn andelen av felleslånet pluss eventuelle ubetalte felleskostnader. Den årlige premien på kr.72.038 til Nobl for sikring mot solidaransvar for felleskostnader er nå en helt unødvendig kostnad.

I løpet av 2024 er overskuddslikviditet med 1,5 mill.kr holdt bundet i halvårsperioder til god innskuddsrente. Styret tar sikte på å øke bindingen av likviditets overskudd så lenge det er gode renter å tjene på det.

I 2024 var styret nødt til å prosentvis øke betalingen for oppvarming av gulv og varmtvann i kraner i forhold til de individuelle målinger i hver leilighet for å dekke inn de reelle forbrukskostnadene basert på hovedmålerne som viser totalforbruket for borettslaget.

Borettslaget er forsikret i If forsikring. Forsikringspremien er øket med 9,65 % i 2024, 8,74 % i 2023 og 7,7 % i 2022. I 2025 er premien øket med 15,43 %. Et par store skadesaker i 2024 kan ha påvirket den store økningen i 2025. Det har vært kontakt med anbefalt forsikringsmegler for å vurdere alternativt forsikringsselskap.

I 2024 brukte Eierseksjonssameiet kr.76.319 (86.620 kWh) til oppvarmingen av fortauene, herav borettslagets kostnadsandel kr.46.244. Varmeanlegget var i bruk i januar, februar og desember.

I 2024 økte renovasjons kostnadene med 14,5 %, vann-/kloakk avgiftene med 13,7 % og eiendomsskatten ble redusert med 5 %. Våre ulike komiteer er flinke til å holde seg innenfor rammen som er budsjettert for den enkelte komite.

Utleiehyblene er svært populære og inntektene på kr. 256.383 er betydelig høyere enn budsjettert. Største kostnadspost på utleien er renhold med kr. 78.819 i 2024.

Største avvik mellom budsjett og regnskap for 2024 er vedlikehold av bygningen. Kostnad budsjettert kr.100.000 og virkelig kr.272.126. Garantitiden er utgått, og vi må i framtiden budsjettere med høyere kostnader enn vi har gjort hittil.

Reduksjon av kostnader i Eierseksjonssameiet i 2024 har medført at innbetalte felleskostnader fra borettslaget var kr.175.747 høyere enn de reelle kostnader. Forskjellen er regnskapsført som en inntekt i borettslaget og øket borettslagets balanseførte innskudd i sameiet fra kr.174.191 til kr.349.938. Sett bort fra borettslagets innestående innskudd i Eierseksjonssameiet, har borettslaget en netto kortsiktig gjeld til Eierseksjonssameiet på kr.7.600 pr. 31.12.24. Saldoen framgår ikke direkte av balansen fordi det er sammensatt av tre ulike kontoer i borettslagets balanse.

Det merkes at vi har betydelig høyere vedlikeholdskostnader i borettslaget enn budsjettert i 2024. Dørpumper, dører, nødlys, lås, maskiner, fellesområder, oppretting av avvik, etc, krever stadig større kostnader for å kontrolleres og holdes vedlike. Det er viktig at alle i borettslaget etter evner og kapasitet hjelper til for å unngå kostnader mer enn nødvendig for å holde eiendommens standard og verdi.

Styret mener at borettslaget har tilfredsstillende likviditet, soliditet og god økonomisk styring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 062 844	2 862 636	3 062 894	3 399 812
Innkrevde renter/avdrag		5 004 391	4 816 220	5 608 339	4 839 606
Andel avdrag IN-lån	18	111 293	140 131	81 305	143 266
Leieinntekt garasjer		162 000	162 000	162 000	162 000
Leieinntekt lokaler		256 383	185 153	170 000	250 000
Andre leieinntekter		175 747	141 082	192 000	185 000
Strøm elbil		54 577	46 061	40 000	60 000
Hybel		24 418	0	0	0
Varmtvann		516 337	471 177	370 000	550 000
Fellesutgift lik fordeling		2 319 744	2 274 048	2 319 830	2 389 425
SUM INNTEKTER		**11 687 733**	**11 098 508**	**12 006 368**	**11 979 109**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	132 059	109 535	117 125	130 800
Styrehonorar	2	140 000	70 000	140 000	150 000
Revisjonshonorar	3	23 106	21 663	22 500	24 000
Forretningsførerhonorar		268 800	302 800	292 300	264 300
Løpende kontrakter	4	799 856	732 444	683 000	891 927
Andre honorar og innleide tjenester	5	3 281	0	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	6	418 593	148 871	155 000	255 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	250 000	250 000
Forsikring	7	72 038	21 787	10 900	72 038
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	8	2 341 826	2 242 377	2 404 000	2 596 450
Energi	9	692 237	812 279	750 000	930 000
Felleskostnader	10	1 360 500	1 337 013	1 419 501	1 451 455
Andre driftsutgifter	11	72 791	69 712	73 200	57 142
Avskrivning driftsmidler	12	103 130	96 556	46 445	86 484
SUM KOSTNADER		**6 428 217**	**5 965 037**	**6 363 971**	**7 159 596**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**5 259 517**	**5 133 471**	**5 642 397**	**4 819 513**
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		118 318	73 192	60 000	100 000
Rentekostnader		4 596 041	4 162 928	5 249 637	4 421 658
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**-4 477 723**	**-4 089 736**	**-5 189 637**	**-4 321 658**
ARSRESULTAT		**781 794**	**1 043 735**	**452 760**	**497 855**

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	13	549 310 000	549 310 000
Andre driftsmidler	12	701 872	805 002
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	14	349 938	174 191
Sum anleggsmidler		**550 361 810**	**550 289 193**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		254 339	49 593
Kundefordringer	15	250	14 511
Erstatningsmessige skader		2 735	0
Andre fordringer		0	72 855
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	16	3 154 471	2 626 205
Sum omløpsmidler		**3 411 794**	**2 763 164**
SUM EIENDELER		**553 773 605**	**553 052 357**

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		560 000	560 000
Fond til fremtidig vedlikehold		1 500 000	1 250 000
Annen egenkapital		6 721 898	6 190 104
Sum egenkapital	**17**	**8 781 898**	**8 000 104**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Lån andre banker	18	77 515 211	84 886 982
IN-lån	18	26 991 963	20 132 095
Borettsinnskudd	20	439 448 000	439 448 000
Sum langsiktig gjeld		**543 955 175**	**544 467 077**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		504 264	204 347
Forskuddsbetalt andre fakturaer		50	81
Leverandørgjeld		332 894	204 994
Refusjon/utlegg		212	0
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		5 673	5 301
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		12 460	10 710
Påløpne renter		24 207	26 384
Annen kortsiktig gjeld	19	115 540	96 790
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		13 741	0
Avsatt kom.avg/eiendomsskatt		27 491	36 568
Sum kortsiktig gjeld		**1 036 532**	**585 176**
Sum gjeld		**544 991 707**	**545 052 253**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**553 773 605**	**553 052 357**
Pantestillelser	21	543 955 175	544 467 077

Sted:_____, dato:_____

Oddbjørn Kristiansen Styreleder	Arne Harald Hanssen Styremedlem	Kine Merethe Skille Styremedlem
Eva Leivseth Styremedlem	Reidar Andersen Styremedlem	

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**2 177 988**	**2 268 619**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	781 794	1 043 735
Tilbakeføring avskrivninger	103 130	96 556
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-262 969
Avdrag langsiktig gjeld	-7 371 771	-2 924 248
Andel avdrag IN-lån	6 859 869	2 130 486
Endringer i andre langsiktige poster	-175 747	-174 191
B. Årets endringer disponible midler	**197 274**	**-90 631**
C. Disponible midler UB	**2 375 262**	**2 177 988**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	3 411 794	2 763 164
- Kortsiktig gjeld	-1 036 532	-585 176
Disponible midler	**2 375 262**	**2 177 988**
- **Øremerket fremtidig vedlikehold**	**1 500 000**	**1 250 000**
- **Plasseringskonto**	**6 813**	**2 150**

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 borettshaver 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 långiver 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	85 680	85 680
5020 Feriepenger	12 460	10 710
5050 Honorar	14 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	18 935	12 299
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	984	846
Sum	**132 059**	**109 535**

Borettslaget har ansatt styreleder på deltid til å ivareta borettslagets avfallsrom. Det er utbetalt honorar for administrasjon av utleieleiligheter. Borettslaget er ikke pliktig til å ha avtale om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	140 000	70 000
Sum	**140 000**	**70 000**

Utbetalt styrehonorar i 2024 er for styreperioden 2023 - 2024.

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	23 106	21 663
Sum	**23 106**	**21 663**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	304 995	243 492	246 000	348 800
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	7 813	7 457	7 700	8 086
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	84 184	132 109	91 100	87 127
6780 Heis	104 860	116 528	105 000	200 000
6780 Kontrakter diverse	66 508	22 460	28 200	36 682
6780 Ventilasjon	93 857	71 474	80 000	80 000
6780 Vakthold/brannsikring	13 729	0	0	0
6780 Kabel-tv/internett	123 911	138 924	125 000	131 232
Sum	799 856	732 444	683 000	891 927

Note 5 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	3 281	0
Sum	**3 281**	**0**

Note 6 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	54 283	79 911
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	272 126	57 265
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	92 185	6 554
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	5 141
Sum	**418 593**	**148 871**

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

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	72 038	21 787
Sum	**72 038**	**21 787**

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 8 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	800 442	703 976	839 000	909 300
6320 Renovasjon	465 390	406 367	433 000	513 350
7760 Eiendomsskatt	1 075 994	1 132 035	1 132 000	1 173 800
Sum	2 341 826	2 242 377	2 404 000	2 596 450

Note 9 - Energi

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6340 Lys, varme	692 237	812 279
Sum	**692 237**	**812 279**

Kostnader gjelder ordinær strøm.

Kostnader gjelder energiforbruket til vannbåren, varme gulv og varmtvann.

Note 10 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6300 Leie lokale og felleskostnader	1 198 500	1 274 791
6390 Diverse felleskostnader	162 000	62 222
Sum	**1 360 500**	**1 337 013**

Borettslaget er seksjonseier i Meierikvartalet Eierseksjonssameie. Borettslaget eier seksjon 1-112(leilighetene), samt snr. 151(hotellrom, fellesstue og trimrom).
"Fordeling felleskostander" gjelder utgifter til dekning av kostnader i dette sameiet.
Kostnader i sameiet består av drift/vedlikehold, forsikring, energi, strøm m.m. Spesifikasjon av kostnader finnes i Meierikvartalet eierseksjonssameiets regnskap.

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6553 Lisenskostnader	4 485	4 485
6800 Kontorrekvisita	737	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	2 438	11 415
6890 Annen kontorkostnad	0	7 614
6900 Elektronisk kommunikasjon	25 043	33 419
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	443	547
7000 Drivstoff	502	0
7140 Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	272	610
7420 Gave, fradragsberettiget	2 880	900
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	962
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 430	4 080
7740 Øredifferanser	30	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 650	5 134
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	166
7772 Andre gebyrer	2 629	381
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	25 377	0
Sum	**72 791**	**69 712**

Note 12 - Andre driftsmidler

	Stoler	Bord 9 stk til Meieristua	LG Led Tv'er 5 stk	Lydanlegg	Kunstutsmykking	Kameraovervåk boder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	66 825	25 131	49 475	18 028	162 950	97 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	66 825	25 131	49 475	18 028	162 950	97 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	64 598	24 712	23 088	15 324	0	50 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 228	419	26 387	2 704	162 950	47 125
Årets avskrivninger :	13 365	5 026	4 947	3 606	0	19 500
Anskaffelsesår :	2020	2020	2020	2020	2020	2022
Antatt levetid i år :	5	5	10	5		5

	Salto adgangskontroll	Forbedring gulvvarme
Anskaffelseskost pr.01.01 :	303 888	262 969
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	303 888	262 969
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	60 778	46 019
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	243 110	216 949
Årets avskrivninger :	30 389	26 297
Anskaffelsesår :	2022	2023
Antatt levetid i år :	10	10

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 13 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 2019	549 310 000
Rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr 01.01.	549 310 000
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokførtverdi pr 31.12	**549 310 000**

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 14 - Langsiktige fordringer

Saldo er borettslagets andel av egenkapital i Meierikvartalet Eierseksjonssameie.

Note 15 - Kundefordringer

	31.12.24	31.12.23
1503 Faktura- og miljøgebyr	250	14 511
1510 Restanse felleskostnader	-480 770	-187 188
1511 Motkonto ompostering fordring	480 770	187 188
Sum	**250**	**14 511**

Kundefordringer gjelder uoppgjorte krav knyttet til borettslagets inntekter på rapporteringstidspunktet.

Note 16 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	1 837 749	2 618 757
1930 Trekkonto lån HB	6 813	2 150
1931 Annet bankinnskudd	1 306 465	0
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	3 444	3 207
1966 Finanskonto	0	2 091
Sum	**3 154 471**	**2 626 205**

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

Note 17 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	560 000	560 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	6 190 104	5 396 369
Annen egenkapital	531 794	793 736
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	1 500 000	1 250 000
Egenkapital pr. 31.12	**8 781 898**	**8 000 104**

Beløp som blir avsatt på posten(e) «A vsetning til fremtidig vedlikehold» blir overført til «Fond, sparing til fremtidig vedlikehold». De øremerkede midlene skal benyttes til større vedlikehold av bygningen.

Note 18 - 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:	**Handelsbanken**
Formål:	Bygning
Lånenummer:	**95357034605**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.59 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2069
Opprinnelig lånebeløp:	109 862 000
Lånesaldo 01.01:	84 886 982
Avdrag i perioden:	7 371 771
Lånesaldo 31.12:	**77 515 211**
Saldo 5 år frem i tid:	75 210 969
Andelssaldo 01.01:	20 132 095
Innbetalt IN i perioden:	6 971 161
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	111 293
Andelssaldo 31.12:	**26 991 963**
Sum pantegjeld for lån:	**104 507 175**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 988 131	1 988 131
	1	1 445 913	1 445 913
	1	1 387 886	1 387 886
	1	1 369 812	1 369 812
	1	1 322 249	1 322 249
	1	1 293 712	1 293 712
	1	1 284 199	1 284 199
	1	1 265 174	1 265 174
	2	1 236 636	2 473 272
	1	1 227 124	1 227 124
	1	1 208 098	1 208 098
	1	1 189 073	1 189 073
	1	1 160 536	1 160 536
	1	1 112 973	1 112 973
	1	1 084 435	1 084 435
	4	1 046 384	4 185 536
	4	1 008 334	4 033 336
	1	989 309	989 309
	4	960 771	3 843 084
	1	932 233	932 233
	1	922 721	922 721
	2	913 208	1 826 416
	1	903 696	903 696
	1	875 158	875 158
	3	865 645	2 596 935

Pantegjeld

3	837 108	2 511 324
1	827 595	827 595
2	818 082	1 636 164
1	808 570	808 570
2	799 057	1 598 114
4	789 545	3 158 180
3	780 032	2 340 096
2	770 519	1 541 038
2	761 007	1 522 014
1	751 494	751 494
2	741 982	1 483 964
4	732 469	2 929 876
1	722 957	722 957
1	713 444	713 444
3	694 419	2 083 257
1	684 906	684 906
1	665 881	665 881
1	654 466	654 466
1	608 806	608 806
1	561 243	561 243
2	542 217	1 084 434
1	532 705	532 705
2	523 192	1 046 384
1	513 680	513 680
3	504 167	1 512 501
2	466 117	932 234
2	447 092	894 184
1	437 579	437 579
1	428 066	428 066
1	409 041	409 041

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 75 224 681,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

	31.12.24	31.12.23
2990 Annen kortsiktig gjeld	96 790	96 790
2999 Annen kortsiktig gjeld	18 750	0
Sum	**115 540**	**96 790**

Konto 2990: Andelseierne ble i 2019 innkrevd for eiendomsskatt fra brl, uten at denne ble fakturert fra Bodø Kommune. Styret refunderte for mye innkrevd til andelseierne, men unntak av de andelene som eides av utbygger Kvartal 30 AS. Dette fordi der foreligger en reklamasjonssak mot utbygger. For mye innkrevd eiendomsskatt i 2019 fra Kvartal 30 AS, kr 96.790,-, står fortsatt bokført som gjeld i borettslagets regnskap i påvente av at utbygger og borettslag kommer til enighet om reklamasjoner.Konto 2999: Mellomregning mot Meierikvartalet ESS, oppgjort i 2025.

Note 20 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	439 448 000
Sum	**439 448 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 21 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 543 955 175,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 549 310 000,-.

Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meierikvartalet Borettslag

Styreleder	Oddbjørn Kristiansen (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Reidar Andersen (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Eva Leivseth (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Kine Merethe Skille (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Arne Harald Hanssen (sign.)	24.04.2025

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Meierikvartalet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Meierikvartalet 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 rettvisende 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 rettvisende 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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: XJJ3C-0B6WE-16CKW-2NIYP-TJSSB-7AGPU

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 modifiserer 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 rettvisende 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 Dokumentnøkkel: XJJ3C-0B6WE-16CKW-2NIYP-TJSSB-7AGPU

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-25 08:30:50 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: XJJ3C-0B6WE-16CKW-2NIYP-TJSSB-7AGPU

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

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

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

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

bodø KOMMUNE

Bygg og miljø

HENT AS
Kaja Heir Senstad
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Dato: 20.10.2020
Saksbehandler: .....Kjell Selsøvold
Telefon direkte: 75 55 53 68
Deres ref.: .....
Løpenr.: 82790/2020
Saksnr./vår ref.: 2017/14352
Arkivkode: 138/4686

Ferdigattest

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

Byggeplass:	Dronningens gate 50, 8006 BODØ	Eiendom:	138/4686
Tiltakshaver:	KVARTAL 30 AS	Bygningsnr:	300606995
Søker:	HENT AS		
Tiltakstype:	Store sammenbygde boligbygg på 5 etasjer og over	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m²

Ferdigattest gis etter anmodning datert 06.10.2020, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak, kap. 8.

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

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

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Bodø kommune v/Bygg og miljø. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29. Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
KVARTAL 30 AS Postboks 1368 Vika 0114 OSLO
v/ T. Søfting

Bygg og miljø

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:

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

Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
kjell.selsovold@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

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

Fra: Kaja Heir Senstad (Kaja.Senstad@hent.no)
Sendt: 19.10.2020 14:20:17
Til: Postmottak Bodø Kommune
Kopi: Kjell Leonhard Selsøvold

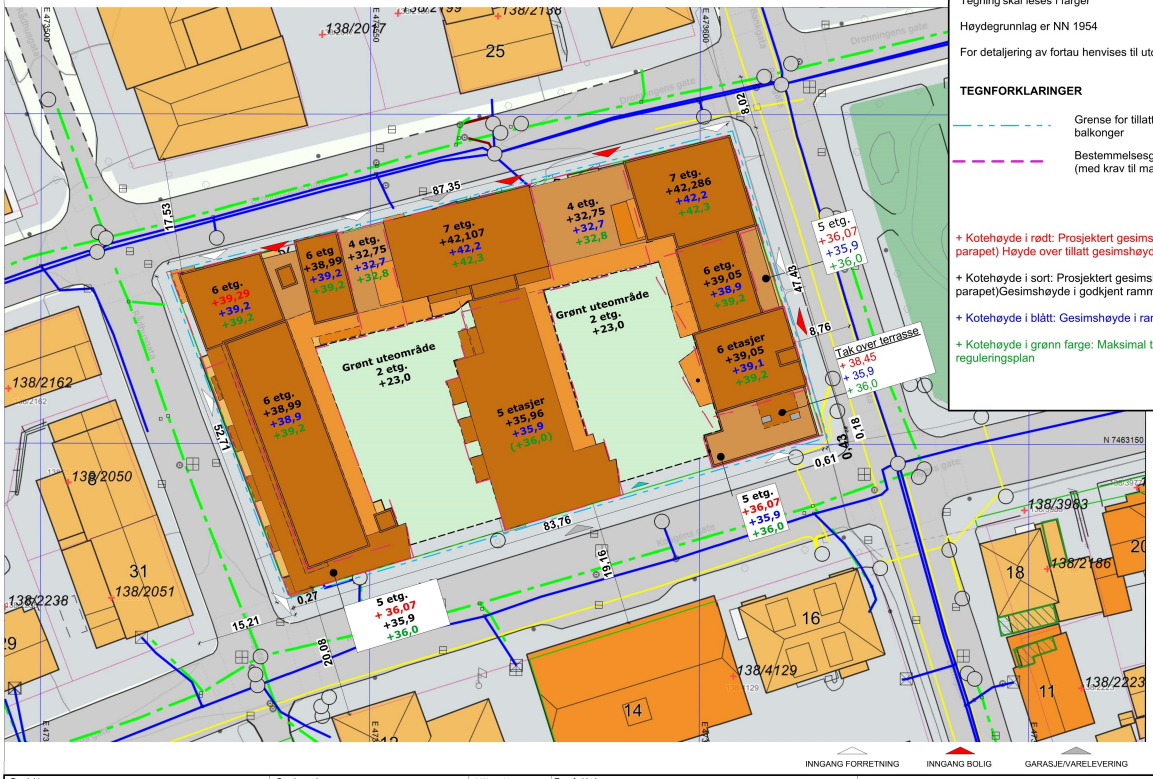
Emne: VS: Mangler - søknad om ferdigattest
Vedlegg: D-1 Situasjonsplan.pdf;E-1 Fasade Kongens Gate.pdf;E-2 Fasade Bankgata.pdf;E-3 Fasade Rådhusgata.pdf;E-4 Fasade Dronningens Gate.pdf;E-5 Fasade fløy C, Vest.pdf;E-6 As built Plan U2.pdf;E-7 As built Plan U1.pdf;E-11 Plan 4. Etasje.pdf;E-12 Plan 5. Etasje.pdf;E-13 Plan 6. Etasje.pdf;E-14 Plan 7. Etasje.pdf;E-8 As built Plan 1.pdf;E-9 Plan 2. Etasje.pdf;E-10 Plan 3. Etasje.pdf
Hei,
Vedlagt ligger siste situasjonsplan, samt as-built tegninger.
På grunn av størrelse sender jeg tegningene i tre ulike forsendelser. Dette er del 1.

Det er ikke gjort søknadspliktige endringer på tiltaket.

Med vennlig hilsen
Kaja Heir Senstad
Ansvarlig søker
Teamleder SØK

Mobil: +47 476 39 850
Sentralbord: +47 72 90 17 00
E-post: kaja.senstad@hent.no

HENT
www.hent.no



ANMERKNINGER

Underlagskart er vedtatt reguleringskart.

Tegning skal leses i farger

Høydegrunnlag er NN 1954

For detaljering av fortau henvises til utomhusplan

TEGNFORKLARINGER

Grense for tillatt plassering av utkragede balkonger

Bestemmelsesgrenser (med krav til maksimal høyde)

+ Kotehøyde i rødt: Prosjektert gesimshøyde (høyde OK beslag parapet) Høyde over tillatt gesimshøyde

+ Kotehøyde i sort: Prosjektert gesimshøyde (høyde OK beslag parapet)Gesimshøyde i godkjent rammetillatelse

+ Kotehøyde i blått: Gesimshøyde i rammetillatelse

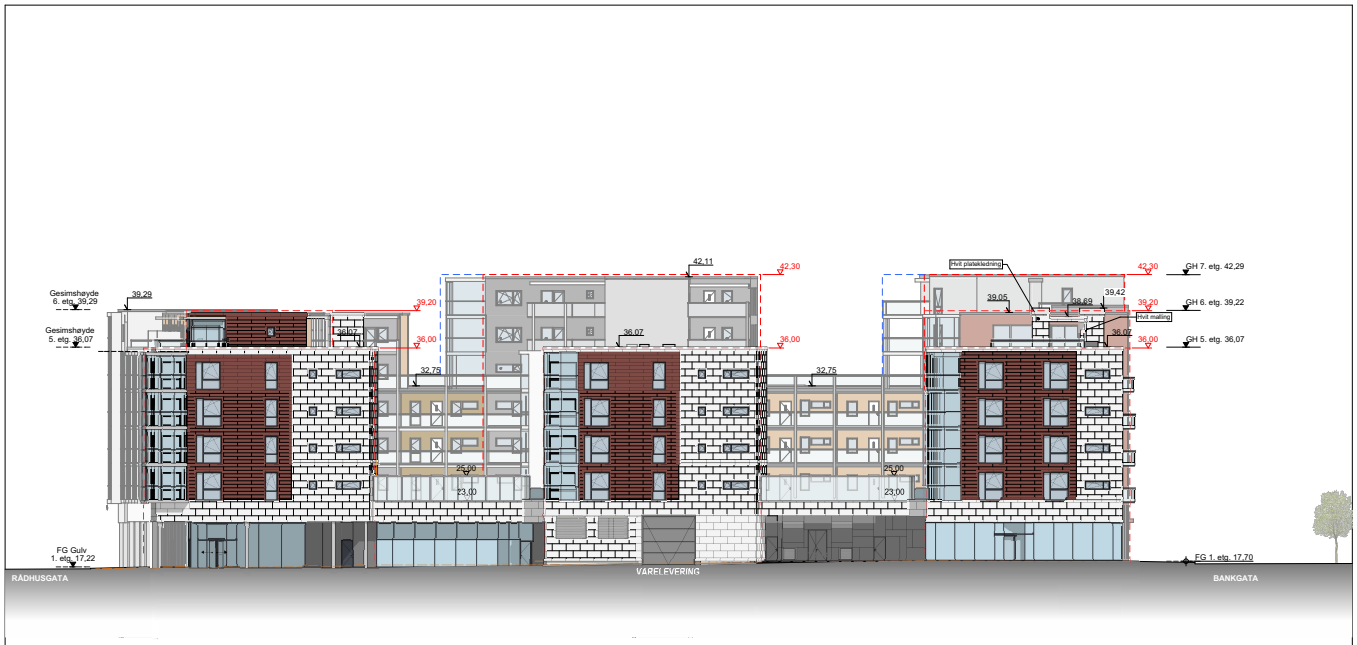
+ Kotehøyde i grønn farge: Maksimal tillatt gesimshøyde satt i reguleringsplan

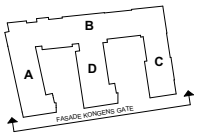
Prosjekt: MEIERIKVARTALET, KVARTAL 30	Oppdragsgiver: KVARTAL 30 AS	Målestokk: 1:500 A3	Tegnforklaring
Situasjonsplan	Tiltakshaver: KVARTAL 30 AS	Revisjon: **E3**	
Prosjektfase: Detaljprosjekt, søknad om endring	Norconsult	Oppdragsnummer: 5151926	Tegningsnummer: A-10-01

N

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontr.	Godkjent
E3	2019-01-31	Endringssøknad gesimshøyder og tak over terrasse 6. etasje ved hjørne Kongens Gate/Bankgata	GEMLI	SISOL	GEMLI
E2	2018-03-13	Endringssøknad	MARRO	GEMLI	GEMLI
E1	2016-11-08	Rammesøknad	GEMLI	OLHAR	GEMLI

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.



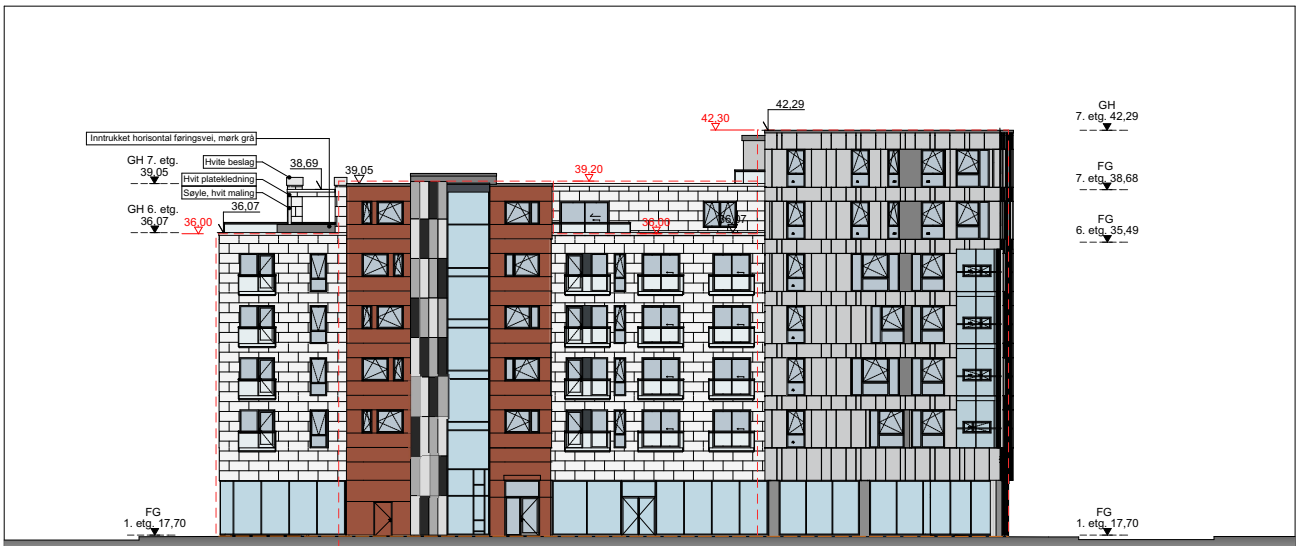


Bestemmelsesgrense høyder
Bestemmelsesområde for balkonger

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E3	2019-04-04	Reduksjon taktemasse leilighet Bankgata 2-601	GEMLI	SISOL	GEMLI
E2	2019-01-31	Gesimshøyder, taktemasse leilighet 2-601	GEMLI	SISOL	GEMLI
E1	2017-07-11	Søknad om endring av rammetillatelse: bussskur, trær fjernet langs fasade. Inngang trafikom.	GEMLI	ANMAT	GEMLI

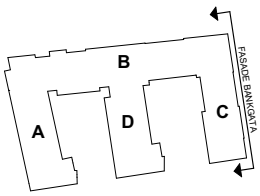
Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av den oppdraget som fremgår på tittelfelt. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må kun benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Prosjekt: MEIERIKVARTALET, KVARTAL 30	Oppdragsgiver: KVARTAL 30 AS		Målestokk: 1:200 A2
Tegning: **Fasade Kongens Gate**	Tiltakshaver: KVARTAL 30 AS		Revisjon: E3
Prosjektfase: Detaljprosjekt, - Søknad om endring	Norconsult	Oppdragsnummer: 5151926	Tegningsnummer: A-45-01



FASADE BANKGATA

Bestemmelsesgrense høyder
Bestemmelsesområde for balkonger



E10	2019-04-04	Reduksjon takterrasse leilighet Bankgata 2-601	GEMLI	SISOL	GEMLI
E9	2019-01-31	Revidering av høyder, glasbalkonger, terrasse leilighet Bankgata 2-601	GEMLI	SISOL	GEMLI
F8	2018-09-20	Justering plateinndeling, materialspesifikasjoner	ANBER	GEMLI	GEMLI
F7	2018-05-31	Tak ballg. 54-502, 54-503, 2-504, 2-501 og 54-602 fjernet	MARRO	GEMLI	GEMLI
F6	2018-05-30	Tak balkonger 54-502, 54-503, 2-504, 2-501 og 54-602	MARRO	GEMLI	GEMLI
B5	2018-04-16	Saksgodkjenning uten plateinndeling fasade	MARRO	GEMLI	GEMLI
F4	2018-04-12	Endret vindu	MARRO	GEMLI	GEMLI
F3	2018-03-22	Endret størrelse vindu A14 og A14*	MARRO	GEMLI	GEMLI
E2	2018-03-12	Endringsskisse	TOSTI	GEMLI	GEMLI
F1	2018-02-28	Tilbudstegninger	MARRO	GEMLI	GEMLI
Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegnet av	Kontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er vederlagsfritt utarbeidet av Norconsult AS som en del av oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte uten vårens uttrykkelig skriv fremdeles tillatt.

SØKNAD OM ENDRING

Oppdragsnavn: KVARTAL 30 AS		Målestokk (Gjelder A3 format): 1:200
Tegningsnavn: KVARTAL 30 AS		A3
Prosjekt: MEIERIKVARTALET, KV 30		
Tegningsnavn: Fasade Bankgata		
Norconsult	Oppdragsnummer: 5151926	Tegningsnummer: A.45.2C.01 / Revisjon: E10

N:\5175\5175478\BIM\Arkitektur\Modell\5175478 Hovedfil kvartal 30.rpk - A3 - gemli - 08.12 - 5. april 2019



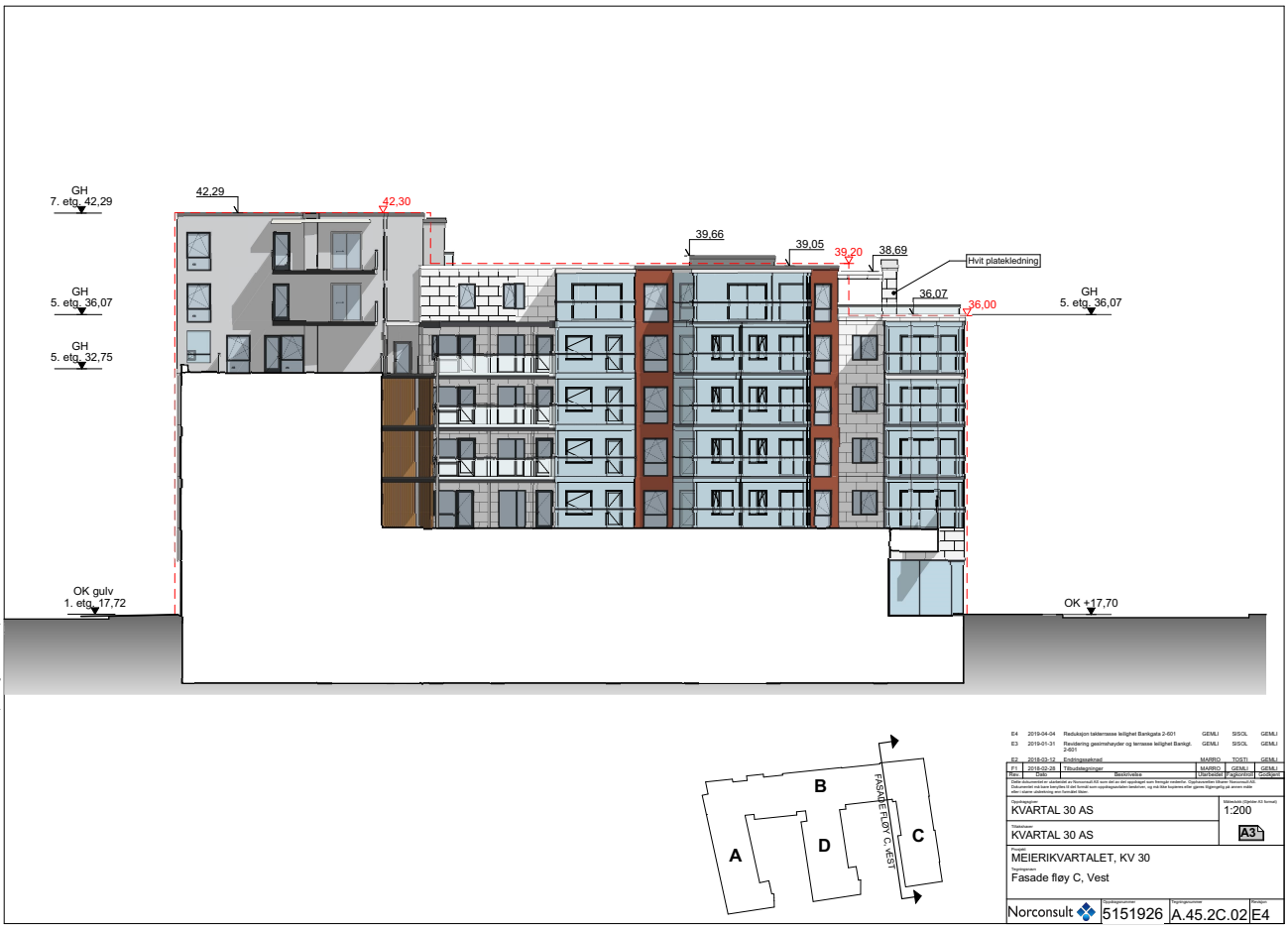
Prosjekt MEIERIKVARTALET, KVARTAL 30	Oppdragsgiver KVARTAL 30 AS		Målestokk 1:200 A3	Tegnforklaring Bestemmelsesgrense høyder Bestemmelsesområde for balkonger	
Fasade Rådhusgata	Tiltakshaver KVARTAL 30 AS		Revisjon E2		
Prosjektfase Detaljprosjekt, søknad om endring	Norconsult	Oppdragsnummer 5151926	Tegningsnummer A-45-02	5m 10m	

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontr.	Godkjent
E2	2019-01-31	Søknad om endring av gesimshøyder	GEMLI	SISOL	GEMLI
E1	2017-07-11	Søknad om endring av rammetillatelse: Ny butikkdør. Rondelidør erstattet med skyvedør.	GEMLI	ANMAT	GEMLI

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

N:\5TVH\5TVH7\BIM\Arkitektur\Modell\5TVH7 hovedfil kvartal 30 NY - 2019.10.14 19-43.pln - A3 - Autet saved by - 15.01 - 31. januar 2019


Gesimshøyde
7. etg: 42,29
Gesimshøyde
4. etg: 32,75
42,29
42,30
32,80
32,75
42,11
42,30
32,80
32,75
38,99
39,20
39,29
Gesimshøyde
6. etg: 39,29
Gesimshøyde
4. etg: 32,75
17,70
FG: 17,22
16,76
FASADE DRONNINGENS GATE
A
B
C
D
Bestemmelsesgrense høyder
Bestemmelsesområde for balkonger
E2 2019-01-31 Revisjon gesimshøyder, fasadekledning GEMLI SISOL GEMLI
E1 2016-11-08 Rammesøknad GEMLI OLHAR GEMLI
Rev. Dato Beskrivelse Utarbeidet Fagkontroll Godkjent
Prosjekt
MEIERIKVARTALET, KVARTAL 30
Oppdragsgiver
KVARTAL 30 AS
Målestokk
1:200
A2
Tegning
Fasade Dronningens Gate
Tiltakshaver
KVARTAL 30 AS
Revisjon
E2
Prosjektfase
Detaljprosjekt, - Søknad om endring
Norconsult
Oppdragsnummer
5151926
Tegningsnummer
A-45-03

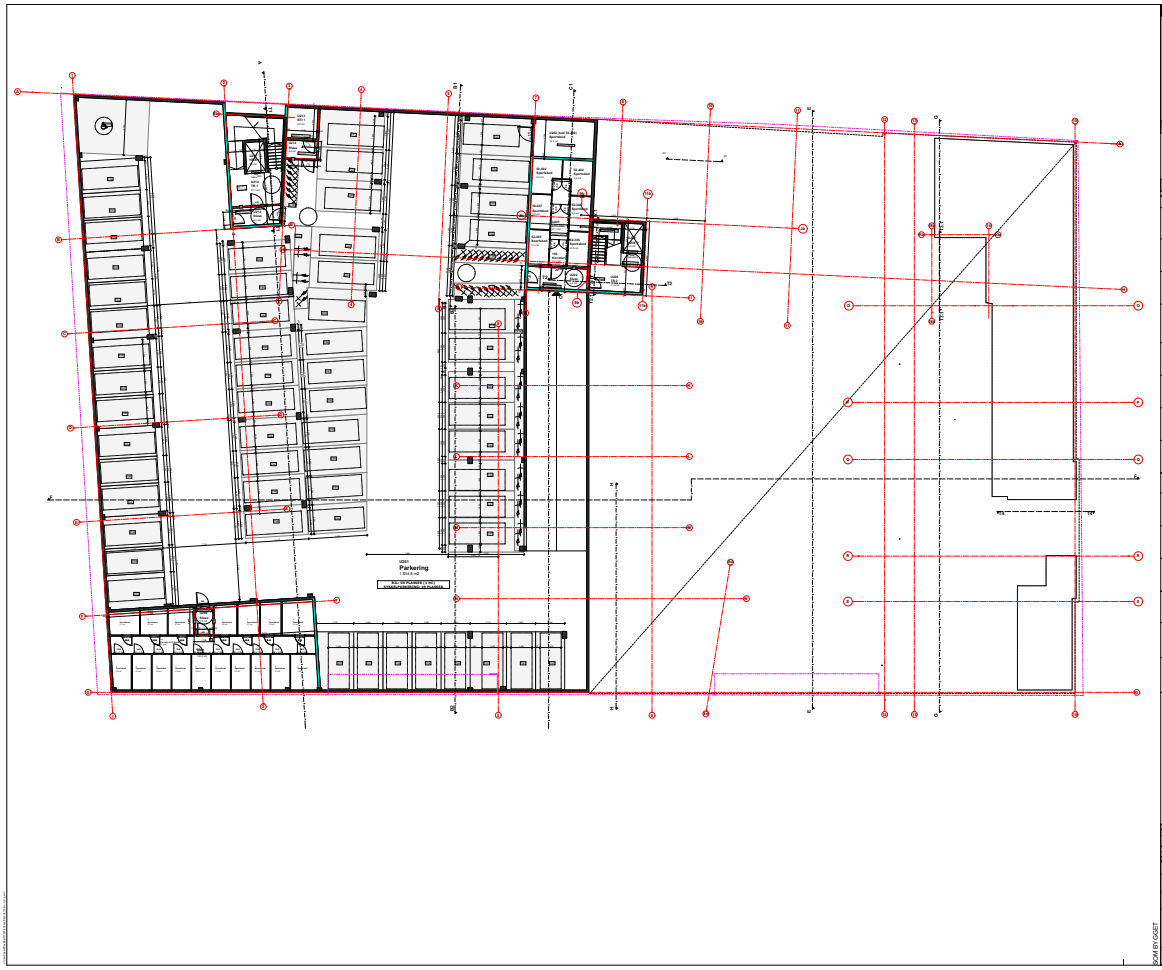


E4	2019-04-04	Reduksjon takterrasse leilighet Bankgata 2-601	GEMLI	SISOL	GEMLI
E3	2019-01-31	Revidering gesimshøyder og terrasse leilighet Bankgt. 2-601	GEMLI	SISOL	GEMLI
E2	2018-03-12	Endringsskriv	MARRO	TOSTI	GEMLI
E1	2018-02-28	Tilbudsleveranse	MARRO	GEMLI	GEMLI
Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegnet	Kontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må kun benyttes til det formål som oppdragsavtalen bestemmer, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annens måte uten vårens uttrykkelig skriv fremstilt måte.

Oppdragsnavn: KVARTAL 30 AS	Målestokk (Gjelder A3 format): 1:200
Dokumentnavn: KVARTAL 30 AS	A3
Prosjekt: MEIERIKVARTALET, KV 30	
Tegningsnavn: Fasade fløy C, Vest	
Norconsult	Oppdragsnummer: 5151926 / Tegningsnummer: A.45.2C.02 / Revisjon: E4

N:\5175\5175478\BIM\Arkitektur\Modell\5175478 Hovedfil kvartal 30.pln - A3 - gemli - 08.12 - 5. april 2019



TEGNFORKLARING

Grense for tillatt plassering av utkragede balkonger (alle balkonger skal plasseres innenfor denne)

Parkeringsgrense og tomtegrense (alle byggningsdeler f.t. evig skal plasseres innenfor denne)

BRANN

EI 120
EI 90
EI 60
EI 30

Regneregelen av betrakten er kun ment som et hjelpemiddel for å få oversikt. For spesifikke brannkrav, plassering av brannvegger og utførelse av yttervegger og yttertrekk informasjon leste vi til brannkonsulent med begrunnet.

VEGGTYPER

TYPE	TYPE	BRANN	LYD	NOTER
IV1	101 - 30 C/A ubh+ 22 MO Kryssfiner/ub. 1. MF/O, str. 1 Stålstendel Rockgips hdb. 1 13 mm. Gipsplate - Vegg 13 mm. Gipsplate - Vegg 48 mm. Stålstender - Isolert 13 mm. Gipsplate - Vegg	EI 60		
IV2	102 GE C/C ubh+ 13 FU/ MFO Rockgips hdb. 1. MF/O, str 22 13 mm. Gipsplate - Vegg 22 mm. Stålstender - Isolert 13 mm. Gipsplate - Vegg	EI 60		
IV3	103 - 30 C/A ubh+ 11 MeS Kryssfiner/ub. 1. MF/O, str. 1 13 mm. Gipsplate - Vegg 48 mm. Stålstender - Isolert 13 mm. Gipsplate - Vegg			
IV4	104 GO C/C ubh+ 22 Mineral Rockgips hdb. 1. MF/O, str. 2 13 mm. Gipsplate - Vegg 22 mm. Stålstender - Isolert 48 mm. Stålstender - Isolert 22 mm. Stålstender - Isolert 13 mm. Gipsplate - Vegg			
IV5	Vaskeromsvegg - tilhørighet 13 mm. Gipsplate - Vegg 98 mm. Stålstender - Isolert			Vannfast sone
IV6	106 GE C/A ubh+ 13 FU/ MFO Rockgips hdb. 1. MF/O, str 13 mm. Gipsplate - Vegg 98 mm. Stålstender - Isolert 13 mm. Gipsplate - Vegg	EI 60		
IV7	107 Stålstender 200 mm, isolert, for plassb. to sider 13 mm. Gipsplate - Vegg 198 mm. Stålstender - Isolert 13 mm. Plastdampsperre - Vegg			Vannfast sone
IV8	108 - 30 C/A ubh+ 11 MeS Kryssfiner/ub. 1. MF/O, str. 1 13 mm. Gipsplate - Vegg 48 mm. Stålstender - Isolert 13 mm. Gipsplate - Vegg			
IV10	Vaskeromsvegg - tilhørighet 13 mm. Gipsplate - Vegg 98 mm. Stålstender - Isolert			Vannfast sone
IV11	111 Stålstender 200 mm, isolert, for plassb. 13 mm. Plastdampsperre - Vegg 198 mm. Stålstender - Isolert 13 mm. Plastdampsperre - Vegg	EI 60		
IV12	9012. Lens Rockbrick hdb 120 mm, REI 240, fra int. 120 mm. Lys-Sand Mekk LSC 13 mm. Gips - Vegg	REI 240		
IV13	13 mm. Gipsplate - Vegg 98 mm. Stålstender - Isolert 13 mm. Gipsplate - Vegg	EI 60		Vannfast sone
IV14	Vaskeromsvegg - tilhørighet 13 mm. Gipsplate - Vegg 98 mm. Stålstender - Isolert			Vannfast sone
IV15	9115 Stålstender 70 mm, utvidet, for tilkoe plassb. 13 mm. Gipsplate - Vegg			
IVP1	GIPS gitterveg - hålbare bæringer, for plassb. 13 mm. Gipsplate - Vegg	EI 60		Vannfast sone

0C	2020-01-27	Som kopipil	GR/MJ	GR/MJ
0C	2019-07-20	Tilpasning Balkongene kan bevares av Kvalsvoga i nyoverbygder Gjennet fat tegning.	GR/MJ	MAC/SR GR/MJ
MK	2019-03-25	Endring romnavn rom L2301	GR/MJ	JM/BRR GR/MJ
MK	2019-03-13	Endring romprosjektnull - nyoverbygder og parkering	GR/MJ	KVD/1 GR/MJ
0B	2017-12-15	Endring romprosjekt	GR/MJ	JM/BRR GR/MJ
0A	2017-11-28	Endring romprosjekt - endring av trappe A-705, fjerd av trappe	GR/MJ	JM/BRR GR/MJ
0E	2017-11-28	Endring betongvegger mot lamering til 250 mm.	GR/MJ	JM/BRR GR/MJ
0D	2017-10-06	Endringsversjon for SD utb. kvalitetsv. revidering fra 1	GR/MJ	JM/BRR GR/MJ
0C	2017-10-05	For bygg - SD - prosjektgrunnlag	GR/MJ	JM/BRR GR/MJ

Alle rettigheter vil tilhøre de forfattende arkitekter og ingeniører. Kopiering, bruk eller endring av denne tegningen uten skriftlig tillatelse fra Norconsult AS er ikke tillatt. Ved mangler eller avvik skal dette varsles umiddelbart. Det skal ikke benyttes målestokk fra denne tegningen. Kontroller alltid oppgitte mål på stedet.

Prosjekt
HENT AS

Målestokk (ved utskrift i format A1)
1:100

Prosjektnr.
KVARTAL 30 AS

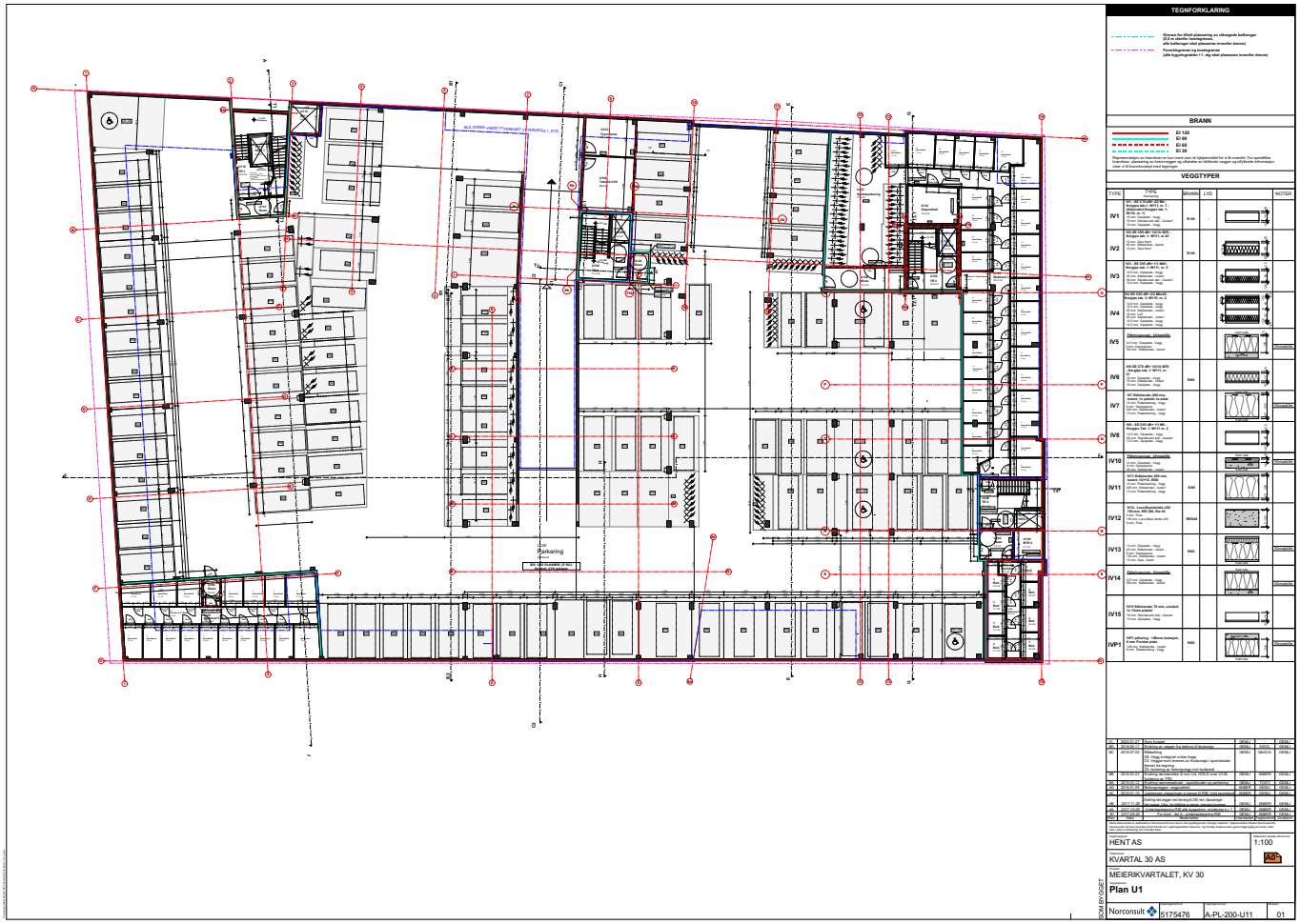
A0/1

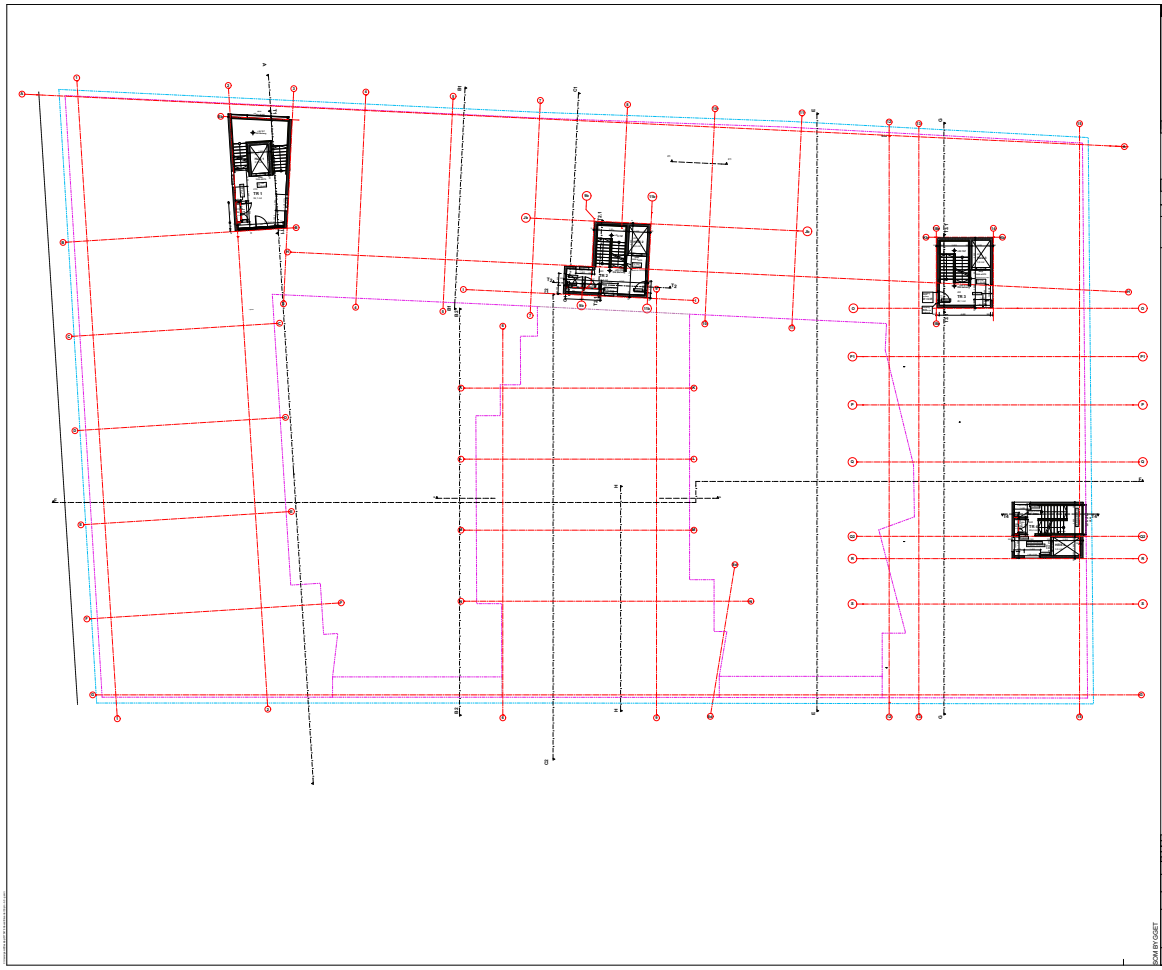
Tegningsnavn
MEIERIKVARTALET, KV 30

Plan U2

SOM BYGGET

Norconsult 5175476 | A-PL-200-U21 | 01


TEGNFORKLARING
BRANN
VEGGTYPER
Parkering



TEGNFORKLARING

Grense for tillatt plassering av utkragede balkonger (alle balkonger skal plasseres innenfor denne)

Fasadegrenser og tomtegrense (alle byggningsdeler f.t. eks. skal plasseres innenfor denne)

BRANN

EI 120
EI 90
EI 60
EI 30

Regelverkskrav av brannteknisk er kun ment som et hjelpemiddel for å få oversikt. For spesifikke brannkrav, plassering av brannvegger og utførelse av yttervegg vegger og utførelse rikmessige vilkår til til brannkonvegger med hagrisk.

VEGGTYPER

TYPE	TYPE Navnsetning	BRANN	LYD		NOTER
IV1	IV1 - 245 C15 stål+ 22 Bill - Gipsvegg på stål stender - 1 Gipsplate på fiberglass talk 13 mm - 1 Gipsplate - Vegg - 13 mm - Gipsplate - Vegg - 1 Gipsplate på fiberglass talk 13 mm - 1 Gipsplate - Vegg -	EI 60			

2C	2020-01-27	Som bygget	GRALI		GRALI
2C	2019-07-20	09 - Endring balkonger 10 - Fasader 19 - Oppdatert og ajourført innhgrset og stat med gult lyd for alle innganaen	GRALI	MARCA	GRALI
BB	2019-03-25	Rammesmmer EI.	GRALI	JMBER	GRALI
BG	2019-02-05	Arbeidsbegrensning for brut.	GRALI	GLAAR	GRALI
AF	2017-01-26	Rammesmmer, bridgemaskin for brannvegger	GRALI	ANBER	GRALI
AE	2016-07-19	Gjeval arbeidsmøte, 6. etasje/ 10 leilighetstype	GRALI	ANBER	GRALI
AD	2016-12-06	Leilighetsnummer fjernet alle leilighetstyper unntatt for 1	GRALI	ANBER	GRALI
AC	2016-11-24	Alle bad, WC og vaskerom fjernet	GRALI	ANBER	GRALI

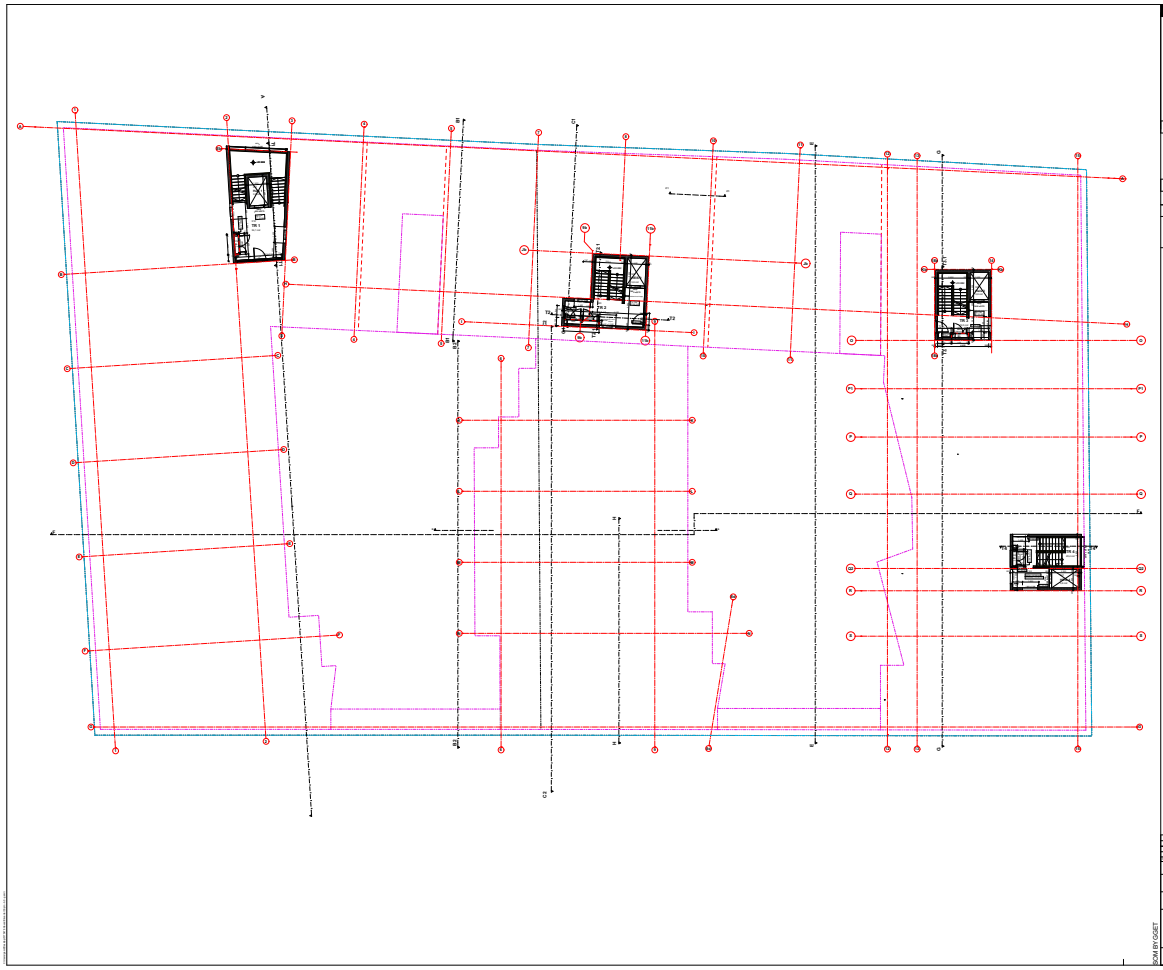
Alle dimensjoner er oppgitt i millimeter hvis ikke annet er angitt. Alle dimensjoner må kontrolleres på stedet. Eventuelle avvik skal rapporteres til prosjekterende før arbeidet igangsettes. Tegningen må ikke kopieres eller vises uten tillatelse fra Norconsult AS.

Prosjekt: HENT AS
Oppdrag: KVARTAL 30 AS
Målestokk: 1:100
Format: A0+

Tittel: MEIERIKVARTALET, KV 30
Plan 4. Etasje

SOM BYGGET

Norconsult | 5175476 | A-PL-200-041 | 01



TEGNFORKLARING

Grense for tillatt plassering av utkragede balkonger (alle balkonger skal plasseres innenfor denne)

Formålsgrenser og tomtegrense (alle byggningsdeler f.t. skg skal plasseres innenfor denne)

BRANN

EI 120
EI 90
EI 60
EI 30

Regneansvarlig for brannkrav er kun med som et hjelpemiddel for å få oversikt. For spesifikke brannkrav, plassering av brannvegger og utførelse av yttervegg vegger og utførelse rikmessige vises vi til brannkonseptet med tegninger.

VEGGTYPER

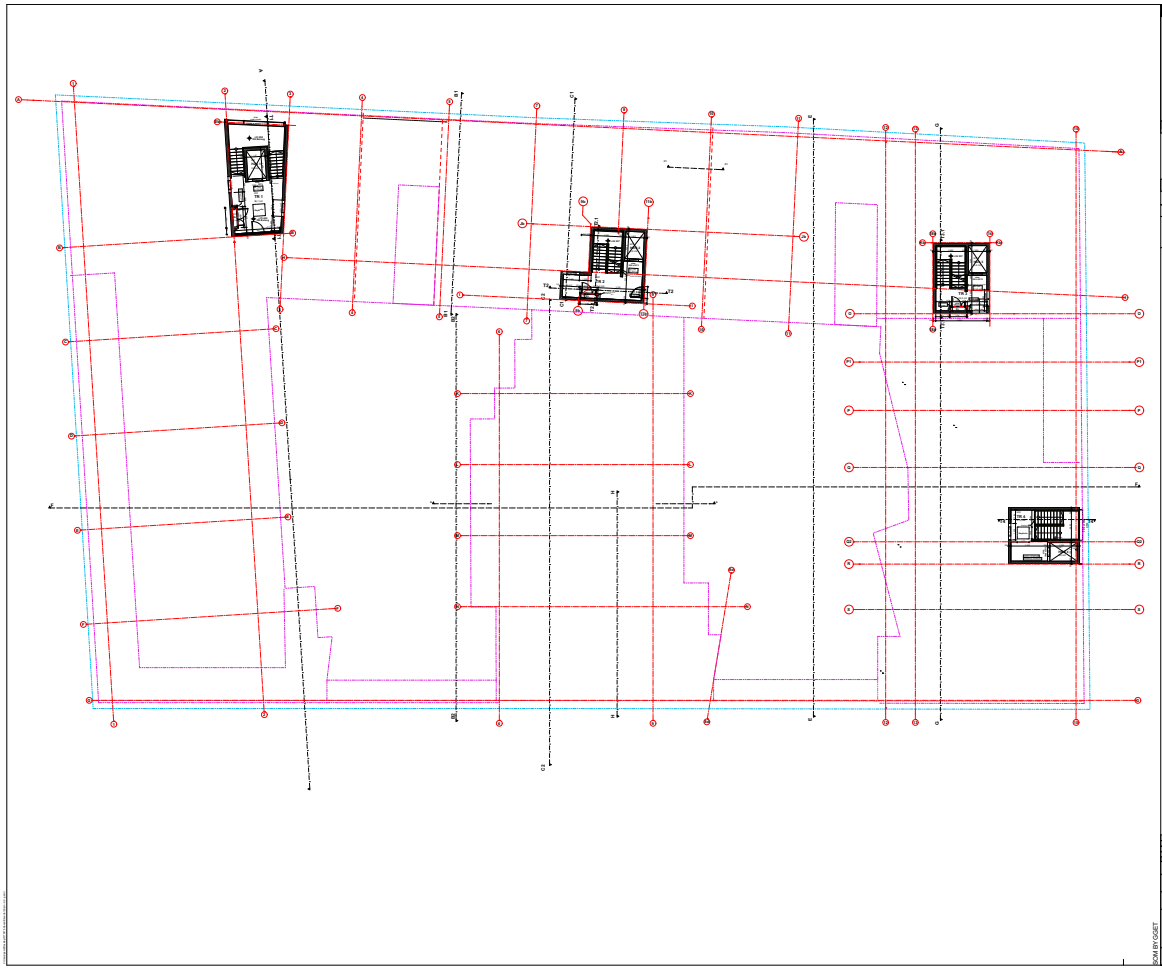
TYPE	TYPE Navnsetning	BRANN	LYD		NOTER
IV1	IV1 - 245 C15 eller 220 Bl - Bæresystem for Bl - Bl - Bæresystem for betong iht. T - Gipsvegg - Vegg - 13 mm. Gipsplate - Vegg - 13 mm. Gipsplate - Vegg - 13 mm. Gipsplate - Vegg	EI 60			

2020-01-27	Som bygget			GENLI	GENLI
2019-07-23	50 - Detaljnivå balkonger Balkongrekkverk 55 Hjørnedetaljer og rekkverk innstrøket og stol med gulv 56 - Balkongdetaljer 57 - Justering av byggningsgen EHX, vendelag RIB			GENLI	MARCA	GENLI
2019-03-25	Rammesommer EL			GENLI	JMØRR	GENLI
2019-02-05	Arbeidsbeskrivelse for brann			GENLI	GLHAR	GENLI
2017-12-28	Rammesommer, forbigrensdeler for brannvegger			GENLI	GNØST	GENLI
2017-07-19	Rammesommer, forbigrensdeler for brannvegger			GENLI	GNØST	GENLI
2017-03-06	Rammesommer, RIB ytre konstruksjon, arbeidsbeskrivelse			GENLI	GNØST	GENLI
2017-02-06	Rammesommer, RIB ytre konstruksjon, arbeidsbeskrivelse			GENLI	GNØST	GENLI

Alle rettigheter vil tilhører for Norconsult AS med mindre annet er særskilt avtalt. Uautorisert bruk eller kopiering av denne tegningen er ikke tillatt. Tegningen må ikke endres uten skriftlig samtykke fra Norconsult AS.

Oppdragsgiver HENT AS	Målestokk (ved A1 / ved A3) 1:100
Oppdragsnavn KVARTAL 30 AS	Format A0
Prosjekt MEIERIKVARTALET, KV 30	
Tegningsnavn **Plan 5. Etasje**	
Norconsult 5175476	A-PL-200-051 01

SOM BYGGET



TEGNFORKLARING

Grense for tiltak plassering av utkragede balkonger (alle balkonger skal plasseres innenfor denne)

Fasadegrenser og tomtegrenser (alle byggningsdeler i f. eks tiltak plasseres innenfor denne)

BRANN

EI 120
EI 90
EI 60
EI 30

Regelverkskrav av brannteknisk er kun ment som et hjelpemiddel for å få oversikt. For spesifikke brannkrav, plassering av brannvegger og utførelse av yttervegg vegger og utfyllende informasjon viser vi til brannkonsept med tegninger.

VEGGTYPER

TYPE	TYPE Navnsetning	BRANN	LYD		NOTER
IV1	IV1 - 245 C15 400 220 Bk - Innervegg bæring mot T - Betongvegg bæring min. 1 - Gips - 13 mm. Gipsplate - Vegg - 13 mm. Gipsplate - Vegg - 13 mm. Gipsplate - Vegg	EI 60			

01	2020-07-27	Som bygget		GENLI	GENLI
BC	2019-07-20	05: Justering balkonger 13: Innvendig vaskerom & trappeoverdekning 19: Oppdatert 20: Justering og reflektorlist innvendig og vindi med gulv for alle leilighetene 21: Flytting kjøkkenvegg IV4, underlag PAE	GENLI	MARCA	GENLI
BB	2019-03-25	Justert	GENLI	JAMBR	GENLI
BA	2019-02-05	Arkitektkontroll for bruk	GENLI	OLHAR	GENLI
AK	2017-12-29	Rammesøknad, leilighetstabell for kvartalet	GENLI	EGEDS	GENLI
AB	2017-07-19	Rammesøknad, 3. revisjon til byggesøknad	GENLI	EGEDS	GENLI
AA	2017-03-06	Rammesøknad for RIB etter kvalitetsmøte 1	GENLI	EGEDS	GENLI
A01	2016-12-16	Rammesøknad, del 2, utkast byggesøknad	GENLI	EGEDS	GENLI

Alle dimensjoner er oppgitt i millimeter om ikke annet er spesifisert. Dimensjoner skal ikke måles av tegningen. Kontroller dimensjoner på stedet før arbeid påbegynnes. Ved avvik skal dette meldes til arkitekt. Tegningen må ikke kopieres eller gjengis på noen måte uten tillatelse fra Norconsult AS. Alle rettigheter tilhører Norconsult AS.

Tiltakshaver: HENT AS

Prosjekt: KVARTAL 30 AS

Prosjektnavn: MEIERIKVARTALET, KV 30

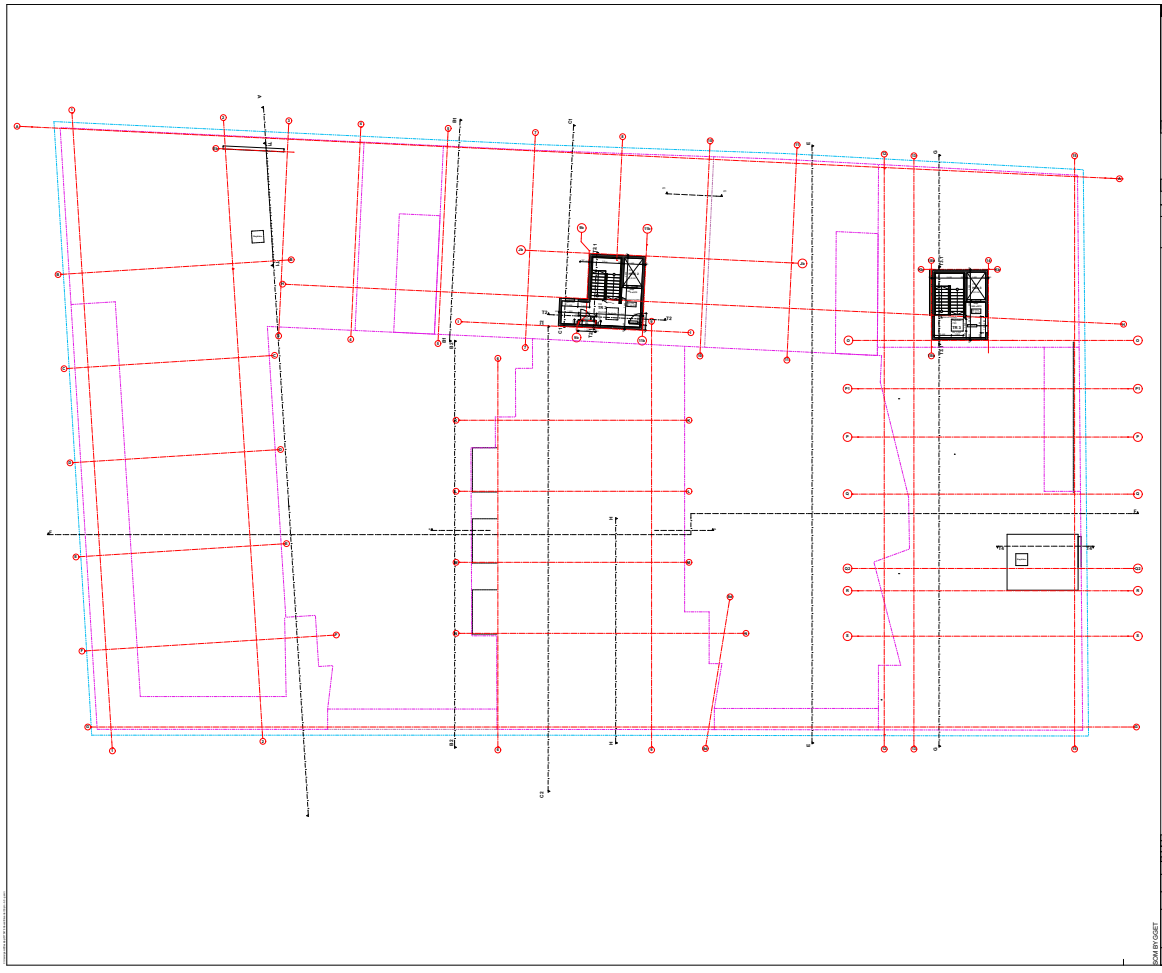
Tegningsnavn: **Plan 6. Etasje**

Målestokk: 1:100

Format: A0+

SOM BYGGET

Norconsult | 5175476 | A-PL-200-061 | 01



TEGNFORKLARING

Grense for tiltak plassering av utkragede balkonger (alle balkonger skal plasseres innenfor denne)

Fasadegrenser og tomtegrense (alle byggningsdeler f.t. evig skal plasseres innenfor denne)

BRANN

EI 120
EI 90
EI 60
EI 30

Regneresultatet av brannsikker er kun ment som et hjelpemiddel for å få oversikt. For spesifikke brannkrav, plassering av brannvegger og utførelse av eventuelle vegger og utfyllende informasjon vises til til brannkonsept med tegninger.

VEGGTYPER

TYPE	TYPE Nummerering	BRANN	LYD		NOTER
IV1	IV1 - 245 C15 400 / 215 Bk - Innervegg av betong, min. 15 cm. Glassvatt av fiberglass min. 7 cm. 13 mm. Gipsplate - Vegg 13 mm. Gipsplate - Vegg 13 mm. Gipsplate - Vegg	EI 60			

01	2020.07.27	Som bygget	GENLI	-	GENLI
BC	2019.07.03	05: Justering balkonger 13: Innvendig vaskerom & trappeoverbygning 19: Oppdatert 20: Justering og mindre innregnet og stål med gult lyd for alle trappeløp	GENLI	MARCA	GENLI
BB	2019.03.25	Rammesøknad EL	GENLI	JMBER	GENLI
BA	2019.02.05	Arbeidsbetegning for bruk	GENLI	GLAAR	GENLI
AK	2017.12.29	Rammesøknad, fastgrensdeler for fasadeplan	GENLI	EMBER	GENLI
AI	2017.07.19	Rame, endringer & mindre til fasadeplan	GENLI	EMBER	GENLI
AH	2017.12.05	Tilpasningsplan for 406 pla kvartalene, endringer fra 1	GENLI	EMBER	GENLI
AG	2017.11.24	Rame, del 2, endringer fra 1	GENLI	EMBER	GENLI

Alle dimensjoner er oppgitt i millimeter. Alle dimensjoner skal kontrolleres på byggeplass. Ved avvik skal dette varsles til arkitekt før arbeidet igangsettes. Tegningen må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig for andre uten skriftlig samtykke fra Norconsult AS.

Prosjekt: HENT AS

Målestokk: 1:100

Oppdrag: KVARTAL 30 AS

Format: A0+

Tittel: MEIERIKVARTALET, KV 30

Plan 7. Etasje

SOM BYGGET

Norconsult | 5175476 | A-PL-200-071 | 01



TEGNFORKLARING

Arealer angitt på tegning er nettoarealer.

BRANN

EI 120
EI 90
EI 60
EI 30

Rømningsveien og brannceller er kun ment som et hjelpemiddel for å få oversikt. For spesifikke brannkrav, plassering av brannvegger og utførelse av slokkende vegger og utførelse rømningsveier viser vi til brannkonseptet i vedlagt tegningsmappe.

VEGGTYPER

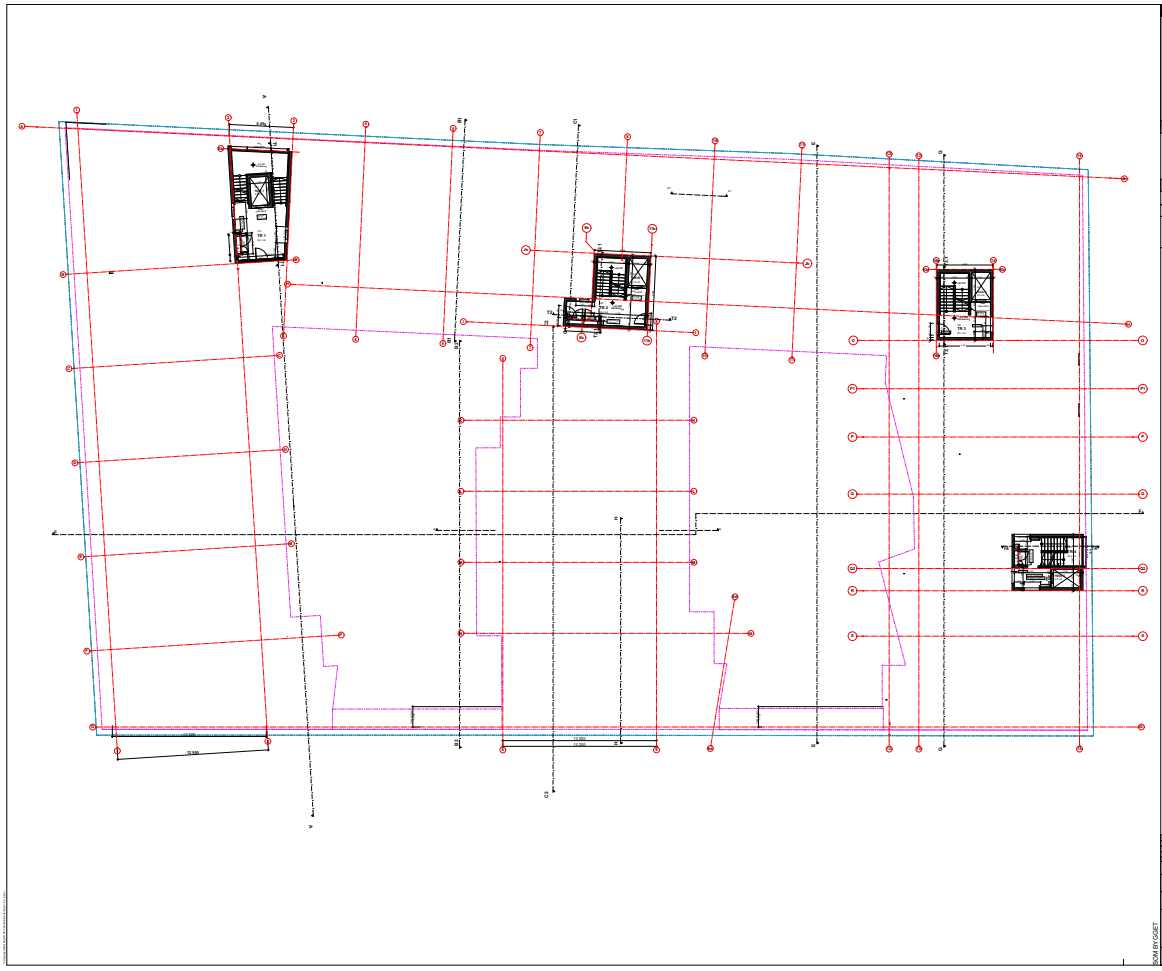
TYPE	TYPE	BRANN	LYD		NOTER
IV1	NS - EN 13 499 (22 dB) - Yttervegg over terreng - Etasjeskillevegg Nordgips tab. 1 - 13 mm. Gipsplate - Vegg - 13 mm. Gipsplate - Vegg - 13 mm. Gipsplate - Vegg				
IV2	NS-EN 206, dB= 13/10 MPA - Nordgips tab. 1, W10, str.22 - 13 mm. Gipsvi fiber - 13 mm. Gipsvi fiber - Isolert - 13 mm. Gipsvi fiber	EI 60			
IV3	NS - EN 206 dB= 11/1 MAX - Nordgips tab. 1, W10 str. 3 - 13 mm. Gipsplate - Vegg - 13 mm. Stålprofiler - Isolert - 13 mm. Gipsplate - Vegg				
IV4	NS-EN 206 dB= 20/28 MAX - Nordgips tab. 1, W10 str. 4 - 13 mm. Gipsplate - Vegg - 13 mm. Gipsplate - Vegg - 13 mm. Stålprofiler - Isolert - 13 mm. Gipsplate - Vegg				
IV5	Yttervegg over terreng - Etasjeskille - 13 mm. Gipsplate - Vegg - 13 mm. Gipsplate - Vegg - 225 mm. Stålprofiler - Isolert				Gulvbelegg
IV6	NS-EN 206 dB= 13/10 MPA - Nordgips tab. 1, W10 str. - 13 mm. Gipsplate - Vegg - 13 mm. Gipsplate - Vegg - 13 mm. Gipsplate - Vegg	EI60			
IV7	307 Bærevegg (Bærevg. isolert, to plater), to sider - 13 mm. Trebeskytning - Vegg - 13 mm. Gipsplate - Vegg - 225 mm. Stålprofiler - Isolert - 13 mm. Gipsplate - Vegg				Gulvbelegg
IV8	NS - EN 206 dB= 11/1 MAX - Nordgips Tab. 1, W10 str. 2 - 13 mm. Gipsplate - Vegg - 13 mm. Gipsplate - Vegg - 13 mm. Gipsplate - Vegg				
IV10	Yttervegg over terreng - Etasjeskille - 13 mm. Gipsplate - Vegg - 13 mm. Stålprofiler - Isolert				Gulvbelegg
IV11	307 Bærevegg (Bærevg. isolert, to plater), to sider - 13 mm. Trebeskytning - Vegg - 13 mm. Gipsplate - Vegg - 225 mm. Stålprofiler - Isolert - 13 mm. Gipsplate - Vegg	EI60			
IV12	1002. Lavo Rockbrekk LEI - 13 mm. Gipsplate - Vegg - 225 mm. Stålprofiler - Isolert - 13 mm. Plate	EI60,EI			
IV13	13 mm. Gipsplate - Vegg - 13 mm. Gipsplate - Vegg - 225 mm. Stålprofiler - Isolert - 13 mm. Gipsplate - Vegg	EI60			Gulvbelegg
IV14	Yttervegg over terreng - Etasjeskille - 13 mm. Gipsplate - Vegg - 225 mm. Stålprofiler - Isolert				Gulvbelegg
IV15	IV15 Bærevegg 70 mm, ureisert, to 13mm plater - 13 mm. Sementvert stål - Uisolert - 13 mm. Gipsplate - Vegg				
IVP1	IVP1 yttervegg - Hålrom betongvg. + 2 mm Proctor plate - 13 mm. Gipsplate - Isolert - 13 mm. Plasterboard - Vegg	EI60			Gulvbelegg

BH	2018-10-16	Rom. 1TG/etasje O: Endring pallvinsmuggen langs vestfasade Rom. 1TG/etasje O: Justering av plassering av klimatrimmgg. Rom. 1TG/etasje: gg. pilarmuggg langs aksar 12 tilpasset kundeskilte- planlegg Planlegging fra KMV rev 04.10.2018 lagt inn.	GEMJJ	AMBER	GEMJJ
MG	2018-09-17	Endring vegglayer: Endring av veggen fra sandwich til stålkonstruksjon	GEMJJ	SIGOL	GEMJJ
MF	2018-07-20	Justeringer og tilføying av tekt invendor ZO: Justering plassering vegger Z3: Vegger kom bratrek en Kiosksmuga i sportsbutikken Z4: Ny vegg Z4: Dør fjernet	GEMJJ	MARCA	GEMJJ
MI	2018-05-29	Justeringer av glassfasader hele 1. etg. Justering av bodyramet metallgrensesider	GEMJJ	OLHAR	GEMJJ
MC	2018-03-22	Vegglayer M Paneo, malfarting	GEMJJ	AMBER	GEMJJ
MB	2018-02-26	Rev. Vegglayer M Paneo, malfarting	GEMJJ	TORTI	GEMJJ
MB	2018-02-26	Revidert innredningsplan Kiosk endrigrad	GEMJJ	-	-
MA	2018-02-02	Arkeldelegging for brock	GEMJJ	OLHAR	GEMJJ
MC	2018-01-29	Rammevorme, justering vinpartiger betongvegg Kiol	AMBER	GEMJJ	GEMJJ
MF	2018-01-19	Justering glassfasader, vegglayer	AMBER	GEMJJ	GEMJJ
MD	2017-12-19	Justering av plassering av rammer glassfasader	GEMJJ	-	-
KE	2017-12-18	Sprinkleranlegg fra KMV	KEHUU	-	GEMJJ
MC	2017-12-14	Revidert buddimensering KMV innlagrert	KEHUU	-	-
MI	2017-11-22	Forslag skillefunksjoner, innlagring av utvendig tilsetning	GEMJJ	-	-
MI	2017-10-26	Justeringsgrening RIB-ytre kryptrinn, revidering kv 1	GEMJJ	AMBER	GEMJJ
MI	2017-10-26	Revidert - rev. 1 - utgave for RIB	GEMJJ	AMBER	GEMJJ

Alle rettigheter vil vedbehold av Norconsult AS i henhold til lov om opphavsrett til åndsverk mv. Opphavsrettslig beskyttet. Kopiering, bruk eller overføring av dokumentet uten skriftlig tillatelse fra Norconsult AS er forbudt. Overtredelse vil bli rapportert til politiet for videre etterforskning og kan medføre erstatningsansvar. Se for øvrig våre generelle leveringsbetingelser for mer info.

Tiltakshaver	HENT AS
Prosjekt	KVARTAL 30 AS
Prosjektnavn	MEIERKVARTALET, KV 30
Tegningsnavn	**Plan 1**
Målestokk (ved A1)	1:100
Format	A0+
Norconsult	5175476 | A-PL-200-011 | BH

ARBEIDSTEGNING



TEGNFORKLARING

Grense for tilvalt plassering av utkragede balkonger
(alle balkonger skal plasseres innenfor denne)

Fasadegrenser og tomtegrense
(alle byggningsdeler f.t. evg skal plasseres innenfor denne)

BRANN

EI 120
EI 90
EI 60
EI 30

Regelverkskrav av brannklasser er kun ment som et hjelpemiddel for å få oversikt. For spesifikke brannkrav, plassering av brannvegger og utførelse av yttervegg vegger og utførelse rifremvegger vises til til brannkonseptet med tegninger.

VEGGTYPER

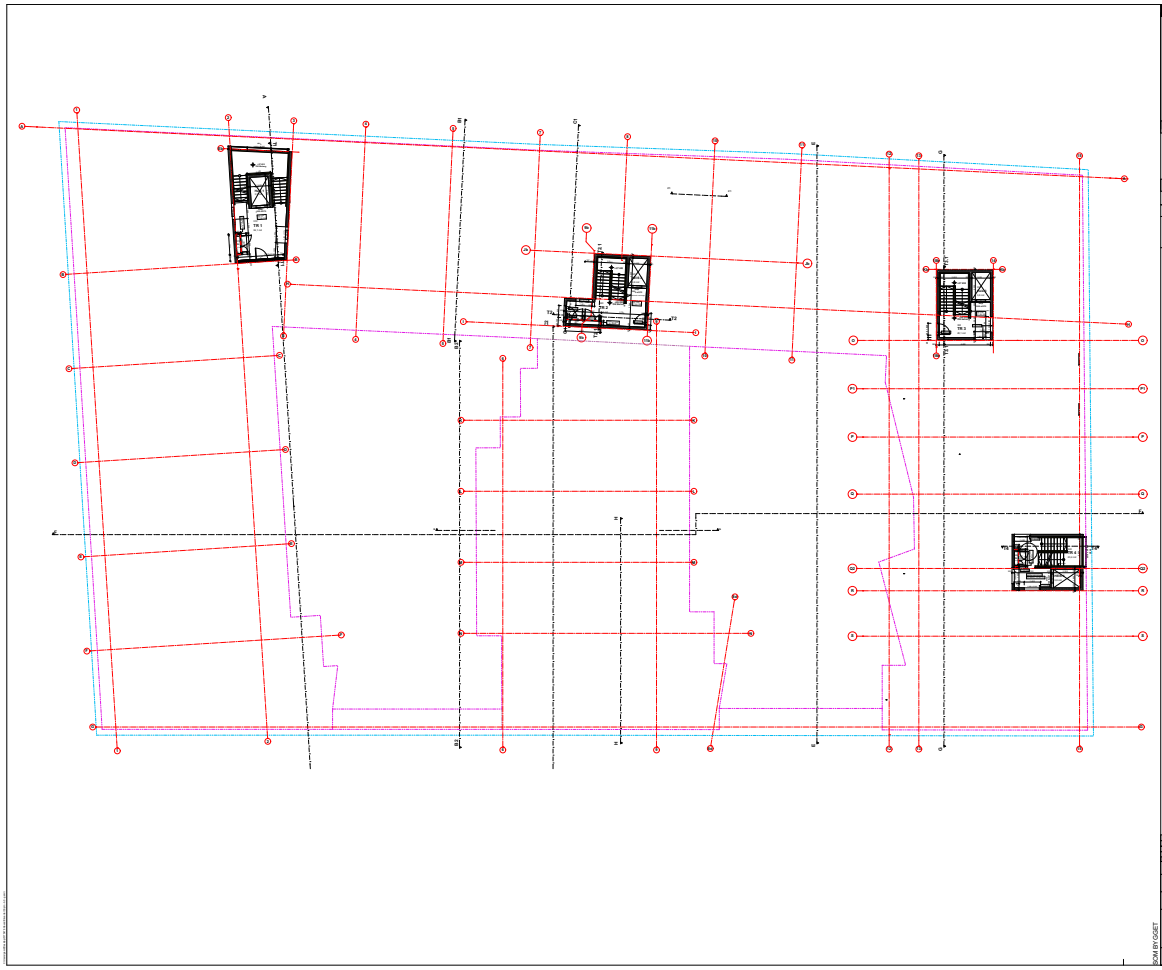
TYPE	TYPE Navnsetning	BRANN	LYD		NOTER
IV1	W1 - 98 C15 stål+ 23 Bli - Gipsvegg med 1 lag 13 mm Gipsmatrik fleregips tykk 13 mm - Gipsplate - Vegg - 13 mm - Gipsplate - Vegg - 98 mm Stålstender - Vegg - 13 mm - Gipsplate - Vegg	45 min			

2C	2020-01-27	Som bygget	GRALI		GRALI
2C	2019-07-23	2C - Endring balkonger - Endring vinduer - 1B - Oppdatert og redigert innregnet og stat med gult lyd for alle mapenen	GRALI	MARCA	GRALI
2B	2019-03-25	Rammesøknad B1	GRALI	GABRI	GRALI
2A	2019-03-22	Rammesøknad for bruk	GRALI	OLIVIR	GRALI
1C	2017-01-26	Rammesøknad, tilpasninger for brannkrav	GRALI	JABER	GRALI
1B	2017-01-19	Tilpasn endringer 2, utgave til forhåndskon...	GRALI	JABER	GRALI
1A	2017-11-21	Endret leilighetstype, fjernet/ny en utvendig trappe	GRALI		GRALI
1A	2017-10-06	Endret leilighetstype 4/5 etg, trappetrinn, endret/ny fra 1	GRALI	JABER	GRALI
1A	2017-09-27	Endret leil. type 4/5 etg, trappetrinn 2/3	GRALI	JABER	GRALI

Alle dimensjoner er oppgitt i millimeter og skal kontrolleres på stedet. Ved avvik skal dette rapporteres til arkitekt. Tegningen må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig for andre uten skriftlig samtykke fra Norconsult AS.

Tiltakshaver HENT AS	Målestokk (ved A1 / ved A3) 1:100
Prosjekt KVARTAL 30 AS	Format A0
Prosjektnavn MEIERIKVARTALET, KV 30	
Tegningsnavn **Plan 2. Etasje**	
Norconsult 5175476	A-PL-200-021 01

SOM BYGGET



TEGNFORKLARING

Grense for tillatt plassering av utkragede balkonger (alle balkonger skal plasseres innenfor denne)

Fasadegrenser og tomtegrense (alle byggningsdeler f.t. eks. skal plasseres innenfor denne)

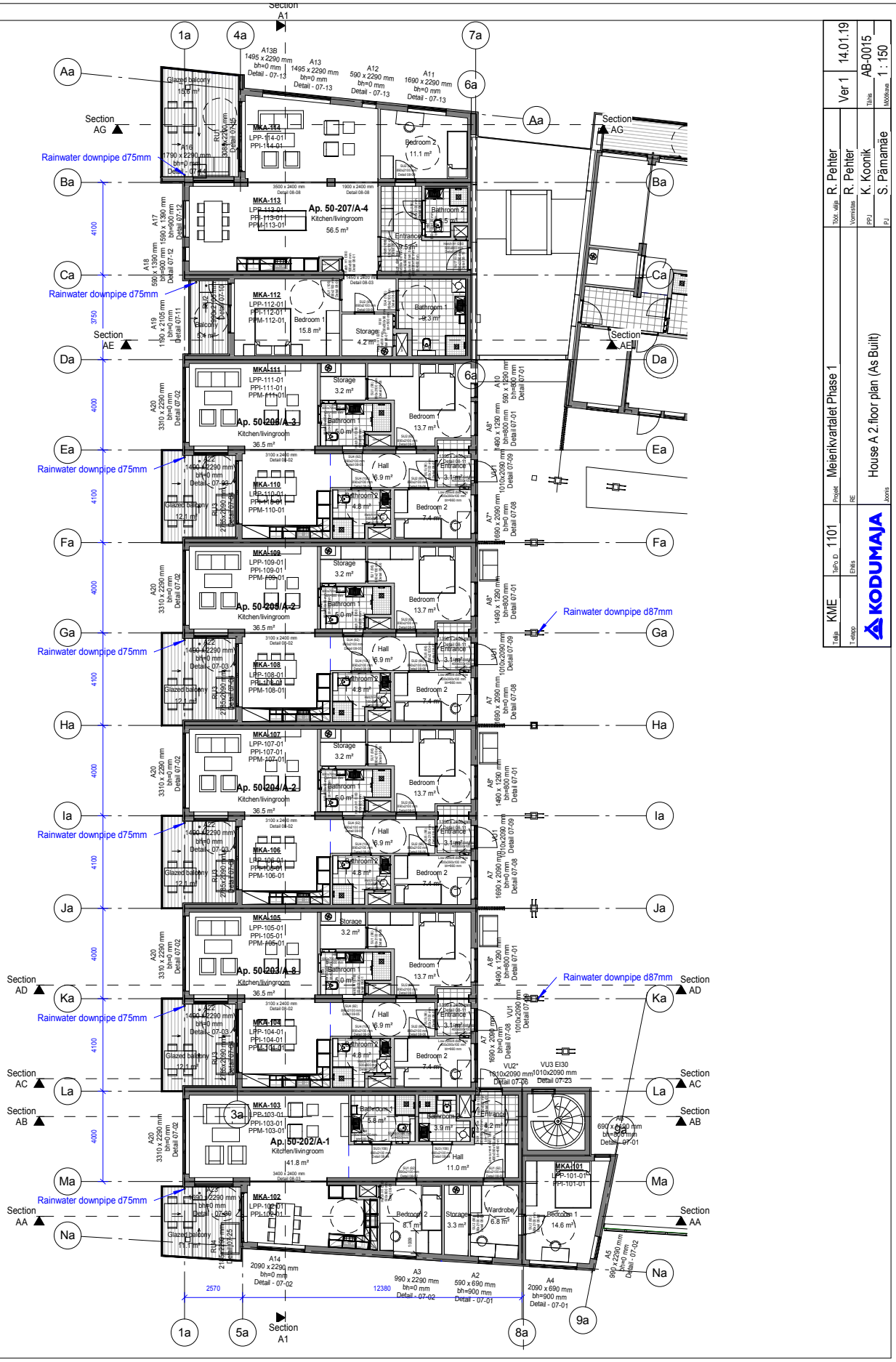
BRANN

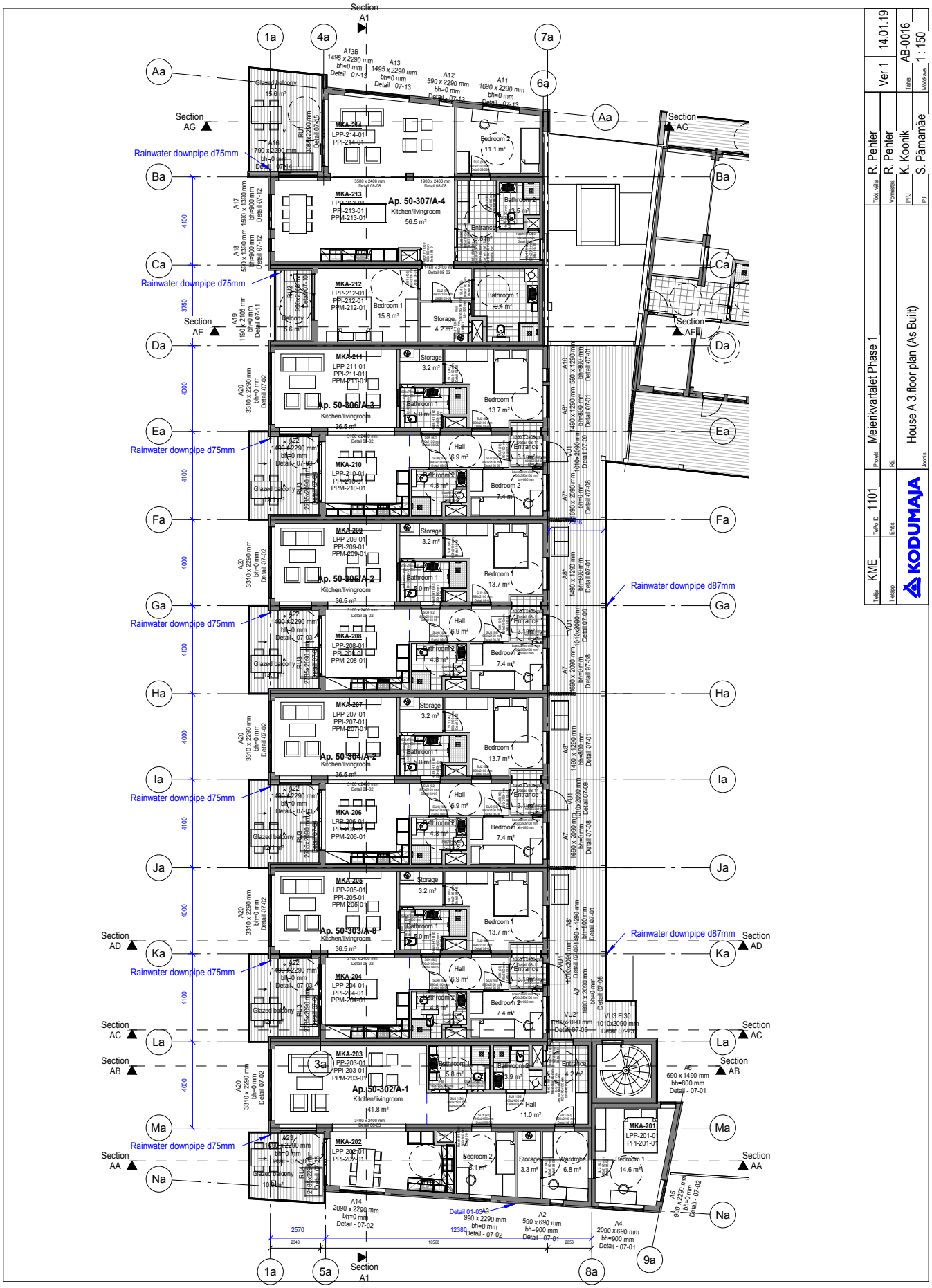
EI 120
EI 90
EI 60
EI 30

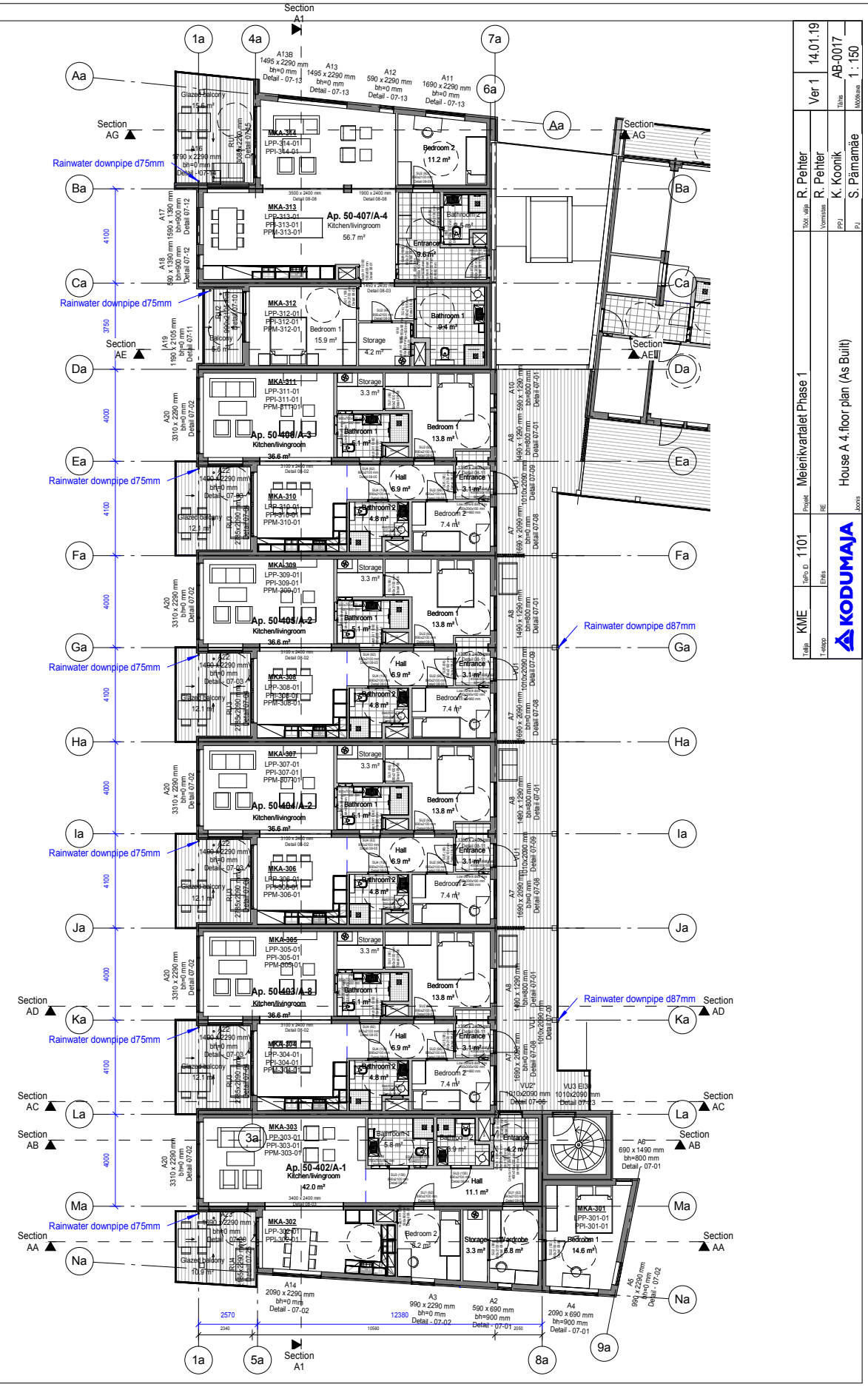
Regneansvarlig av brannkrav er hver enkelt som et tiltaksområdet for å få oversikt. For spesifikke brannkrav, plassering av brannvegger og utførelse av yttervegg vegger og utførelse tilhørende vises vi til brannkonseptet i vedlagt rapport.

VEGGTYPER

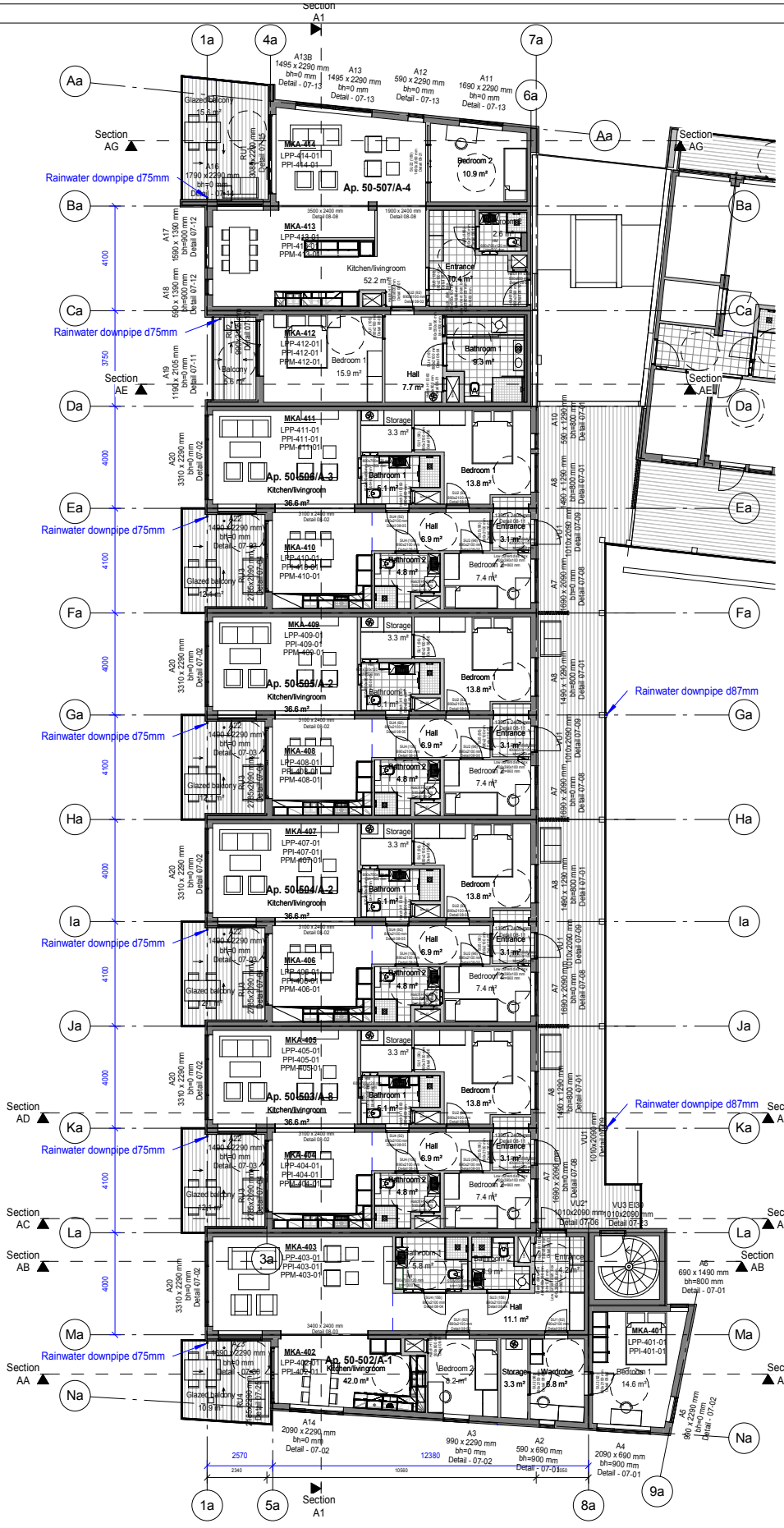
TYPE	TYPE Navnsetning	BRANN	LYD		NOTER
IV1	W1 - 98 C15 stål+ 22 B60 - 10 Gips - 48 Stål - 10 Gips - 22 B60 - 10 Gips - 48 Stål - 10 Gips - 22 B60 - 10 Gips - 48 Stål - 10 Gips -


Section A1
1a
4a
7a
Aa
Ba
Ca
Da
Ea
Fa
Ga
Ha
Ia
Ja
Ka
La
Ma
Na
6a
3a
5a
8a
9a
Section AG
Section AE
Section AD
Section AC
Section AB
Section AA
Rainwater downpipe d75mm
Rainwater downpipe d87mm
Glazed balcony
15.6 m²
MKA-114
LPP-114-01
PPI-114-01
MKA-113
LPP-113-01
PPI-113-01
PPM-113-01
Ap. 50-207/A-4
Kitchen/livingroom
56.5 m²
Bedroom 2
11.1 m²
Bathroom 2
3.5 m²
Entrance
7.5 m²
MKA-112
LPP-112-01
PPI-112-01
PPM-112-01
Bedroom 1
15.8 m²
Bathroom 1
9.3 m²
Storage
4.2 m²
Balcony
5.4 m²
MKA-111
LPP-111-01
PPI-111-01
PPM-111-01
Ap. 50-206/A-3
Kitchen/livingroom
36.5 m²
Storage
3.2 m²
Bathroom 1
5.0 m²
Bedroom 1
13.7 m²
MKA-110
LPP-110-01
PPI-110-01
PPM-110-01
Hall
6.9 m²
Entrance
3.1 m²
Bathroom 2
4.8 m²
Bedroom 2
7.4 m²
Glazed balcony
12.1 m²
MKA-109
LPP-109-01
PPI-109-01
PPM-109-01
Ap. 50-205/A-2
MKA-108
LPP-108-01
PPI-108-01
PPM-108-01
MKA-107
LPP-107-01
PPI-107-01
PPM-107-01
Ap. 50-204/A-2
MKA-106
LPP-106-01
PPI-106-01
PPM-106-01
MKA-105
LPP-105-01
PPI-105-01
PPM-105-01
Ap. 50-203/A-8
MKA-104
LPP-104-01
PPI-104-01
PPM-104-01
MKA-103
LPP-103-01
PPI-103-01
PPM-103-01
Ap. 50-202/A-1
Kitchen/livingroom
41.8 m²
Bathroom 1
5.8 m²
Bedroom 3
3.9 m²
Entrance
4.2 m²
Hall
11.0 m²
MKA-102
LPP-102-01
PPI-102-01
Bedroom 2
8.1 m²
Storage
3.3 m²
Wardrobe
6.8 m²
Bedroom 1
14.6 m²
MKA-101
LPP-101-01
PPI-101-01
VU2*
1010x2090 mm
Detail 07-08
VU3 EI30
1010x2090 mm
Detail 07-23
A14
2090 x 2290 mm
bh=0 mm
Detail - 07-02
A3
990 x 2290 mm
bh=0 mm
Detail - 07-02
A2
590 x 690 mm
bh=900 mm
Detail - 07-01
A4
2090 x 690 mm
bh=900 mm
Detail - 07-01
2570
12380
4100
4000
3750
Tööl. allir. R. Pehter
Vormistas R. Pehter
PPJ K. Koonik
PJ S. Pärnamäe
Ver 1 14.01.19
Tähis AB-0015
M/Mõõtkava 1 : 150
Tellija KME
Tell/Ö_D 1101
T-etapp
Ehitis
Projekt Meierikvartalet Phase 1
RE
Joonis House A.2.floor plan (As Built)
KODUMAJA


Section A1
1a
4a
7a
6a
5a
8a
9a
Aa
Ba
Ca
Da
Ea
Fa
Ga
Ha
Ia
Ja
Ka
La
Ma
Na
3a
Section AG
Section AE
Section AD
Section AC
Section AB
Section AA
Rainwater downpipe d75mm
Rainwater downpipe d87mm
Glazed balcony
Balcony
Storage
Bedroom
Bathroom
Kitchen/livingroom
Entrance
Hall
Wardrobe
MKA-214
MKA-213
MKA-212
MKA-211
MKA-210
MKA-209
MKA-208
MKA-207
MKA-206
MKA-205
MKA-204
MKA-203
MKA-202
MKA-201
Ap. 50-307/A-4
Ap. 50-306/A-3
Ap. 50-305/A-2
Ap. 50-304/A-2
Ap. 50-303/A-8
Ap. 50-302/A-1
VU1
VU2
VU3 EI30
Detail 01-03
KODUMAJA
KME
1101
Meierikvartalet Phase 1
House A 3.floor plan (As Built)
Ver 1
14.01.19
AB-0016
1 : 150
R. Pehter
K. Koonik
S. Pämamäe



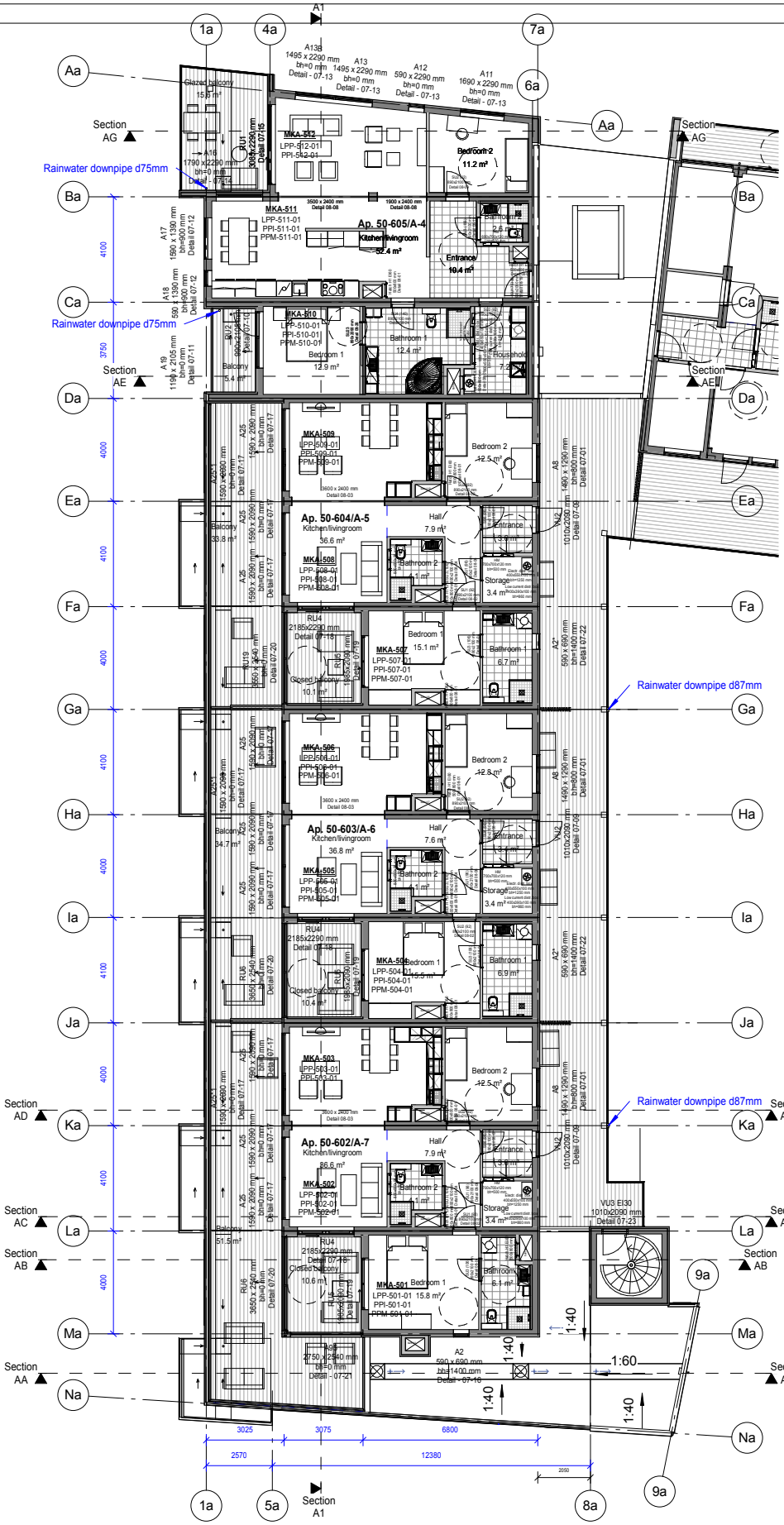
Tellija	KME	Töö. algp	14.01.19
Telefon		Vormistas	Ver 1
Ehitis		RE	
Tell/Pr. D	1101	Projekt	Meierikvartalet Phase 1
	KODUMAJA	Joonis	House A 4.floor plan (As Built)
		PPJ	K. Koonik
		PJ	S. Pämamäe
		Tähis	AB-0017
		M/Mõõtkava	1 : 150

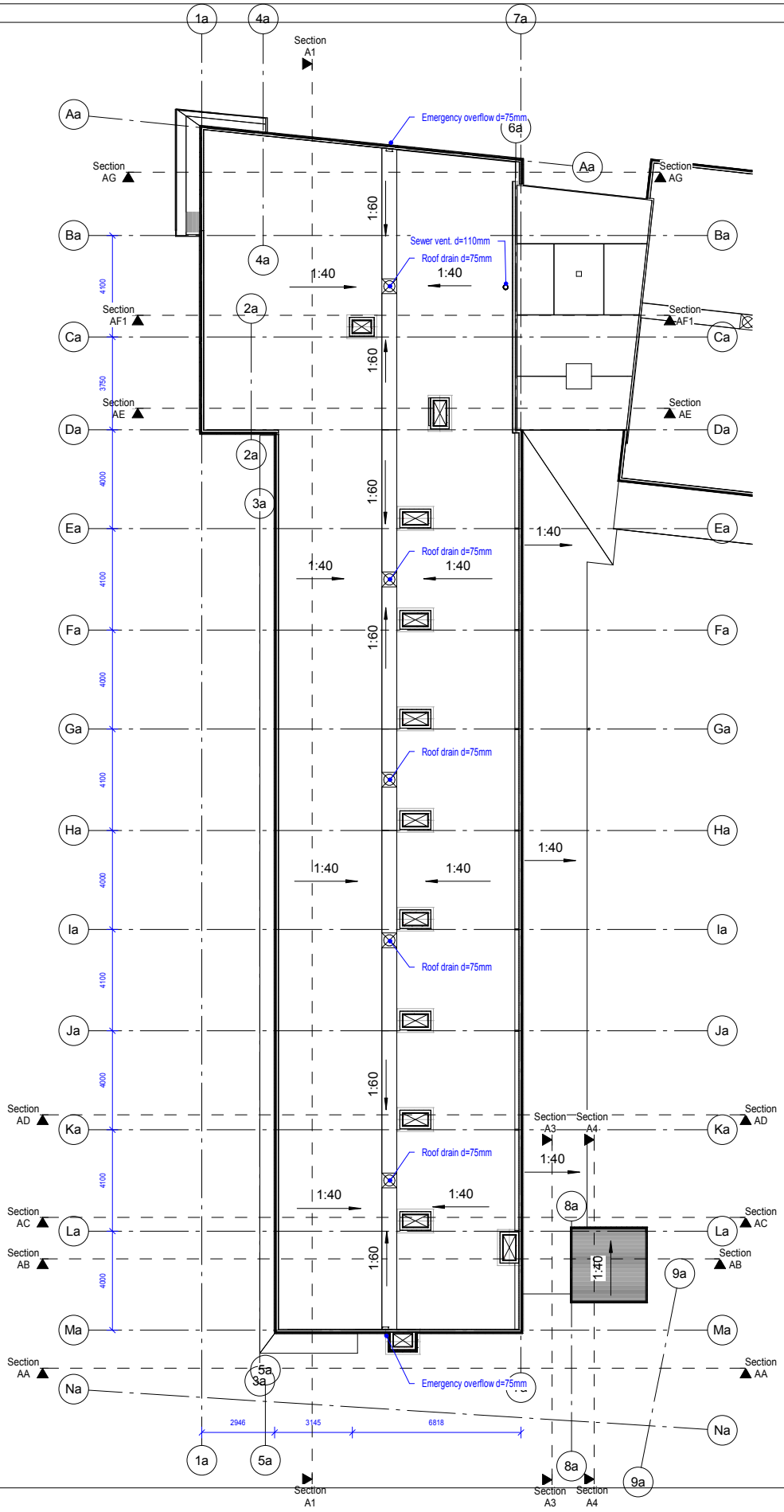


Töö. alija	R. Pehter	Ver 1	14.01.19
Vormistas	R. Pehter		
PPJ	K. Koonik	Tähis	AB-0018
PJ	S. Pärnamäe	M/Mõõtkava	1 : 150

KME — Telija | Telefon D 1101 | Ehitis | Projekt Meierikvartalet Phase 1 | RE | Joonis House A 5.floor plan (As Built)

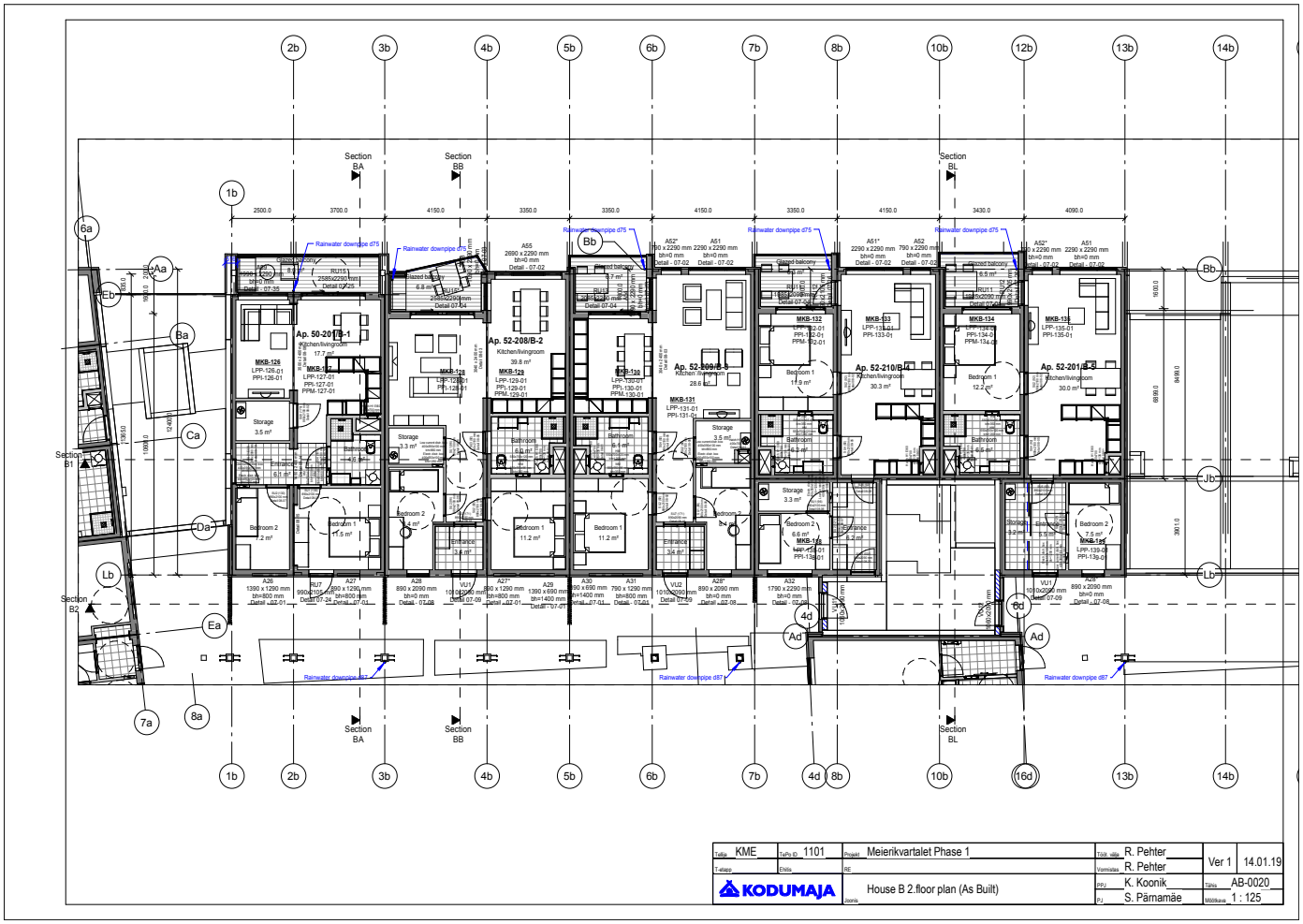
KODUMAJA

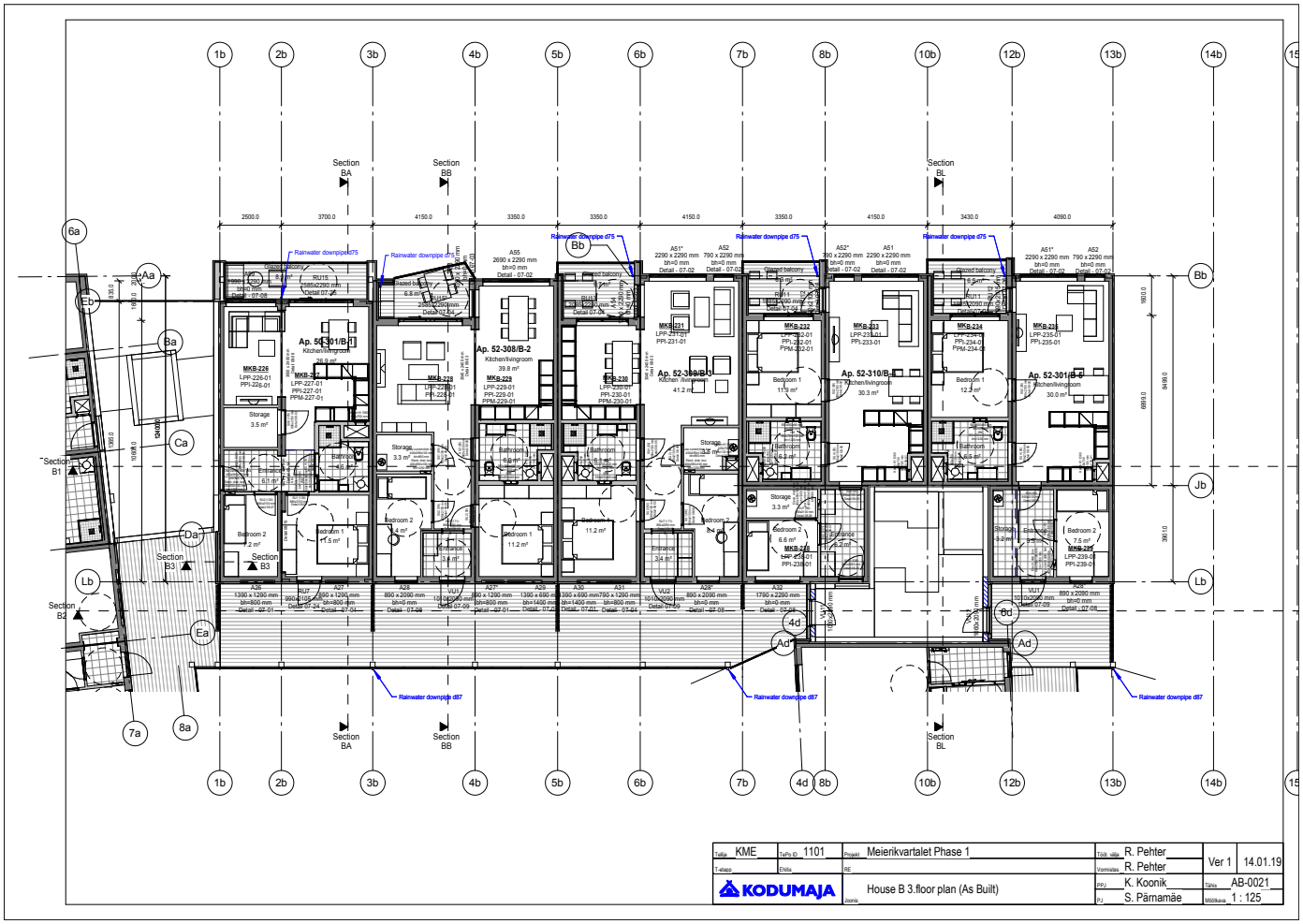

Rainwater downpipe d75mm
Rainwater downpipe d75mm
Rainwater downpipe d87mm
Rainwater downpipe d87mm
Section AG
Section AE
Section AD
Section AC
Section AB
Section AA
Section A1
Ap. 50-605/A-4
Kitchen/livingroom
52.4 m²
Ap. 50-604/A-5
Kitchen/livingroom
36.6 m²
Ap. 50-603/A-6
Kitchen/livingroom
36.8 m²
Ap. 50-602/A-7
Kitchen/livingroom
86.6 m²
Bedroom 2
12.5 m²
Bedroom 1
15.1 m²
Bathroom 1
6.7 m²
Bathroom 2
3.1 m²
Storage
3.4 m²
Hall
7.9 m²
Entrance
3.9 m²
Balcony
30.8 m²
Closed balcony
10.1 m²
1:40
1:60
3025
3075
6800
2570
12380
2050
KME
1101
Meierikvartalet Phase 1
House A 6.floor plan (As Built)
AB-0019
1 : 150
Ver 1
14.01.19
R. Pehter
R. Pehter
K. Koonik
S. Pämamäe
KODUMAJA



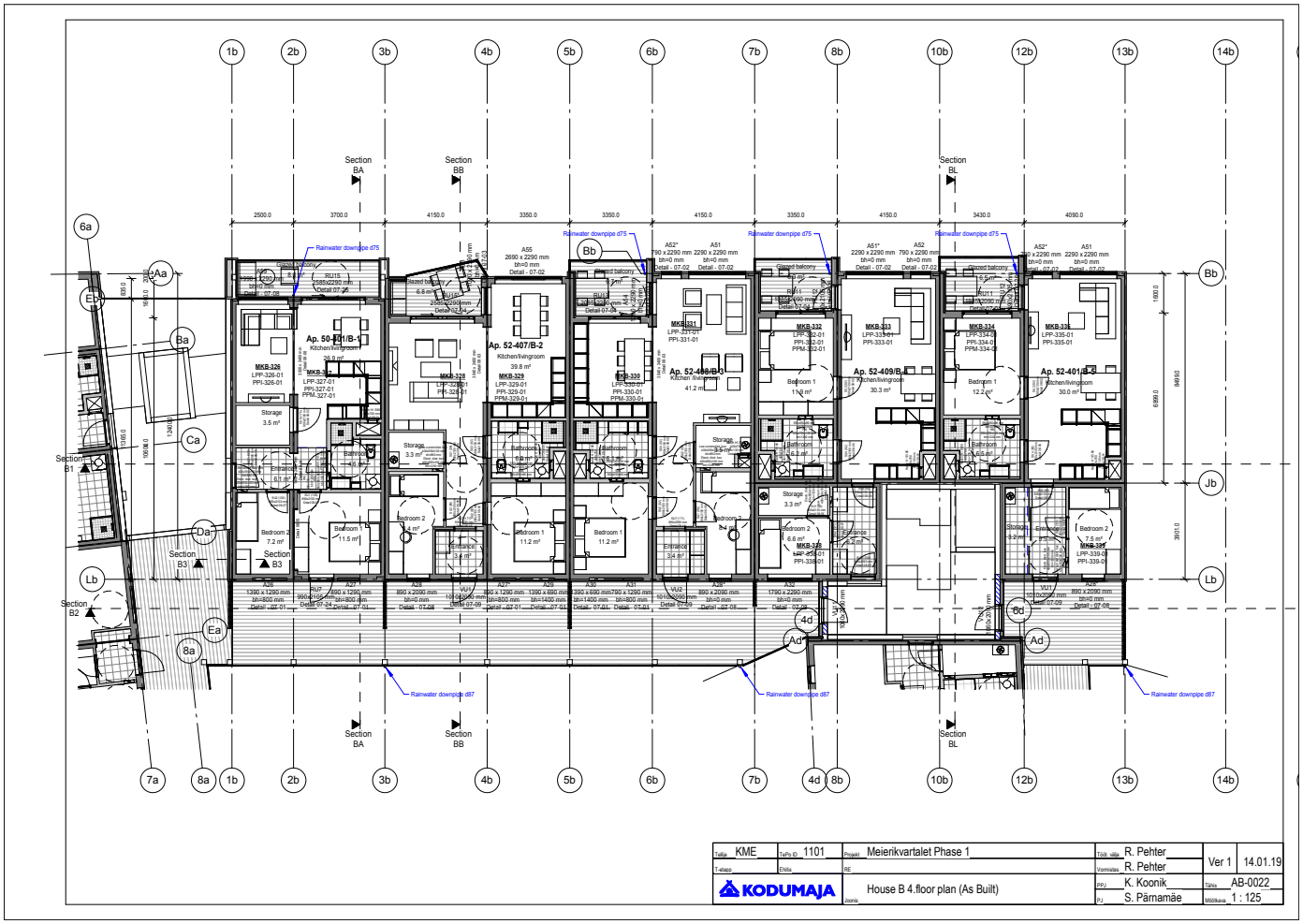
KME	1101	Meienkvartalet Phase 1	14.01.19
Tellija	Tehn. D	Projekt	Ver 1
Tegevpo	Ehitis	RE	AB-0044
KODUMAJA		House A Roof plan (As Built)	1 : 150
		Joonis	M00Mõõtkava

Tööt. alljn	R.Patrael	
Vormistas	R.Patrael	
PPJ	K. Koonik	
PJ	S. Pämamäe	

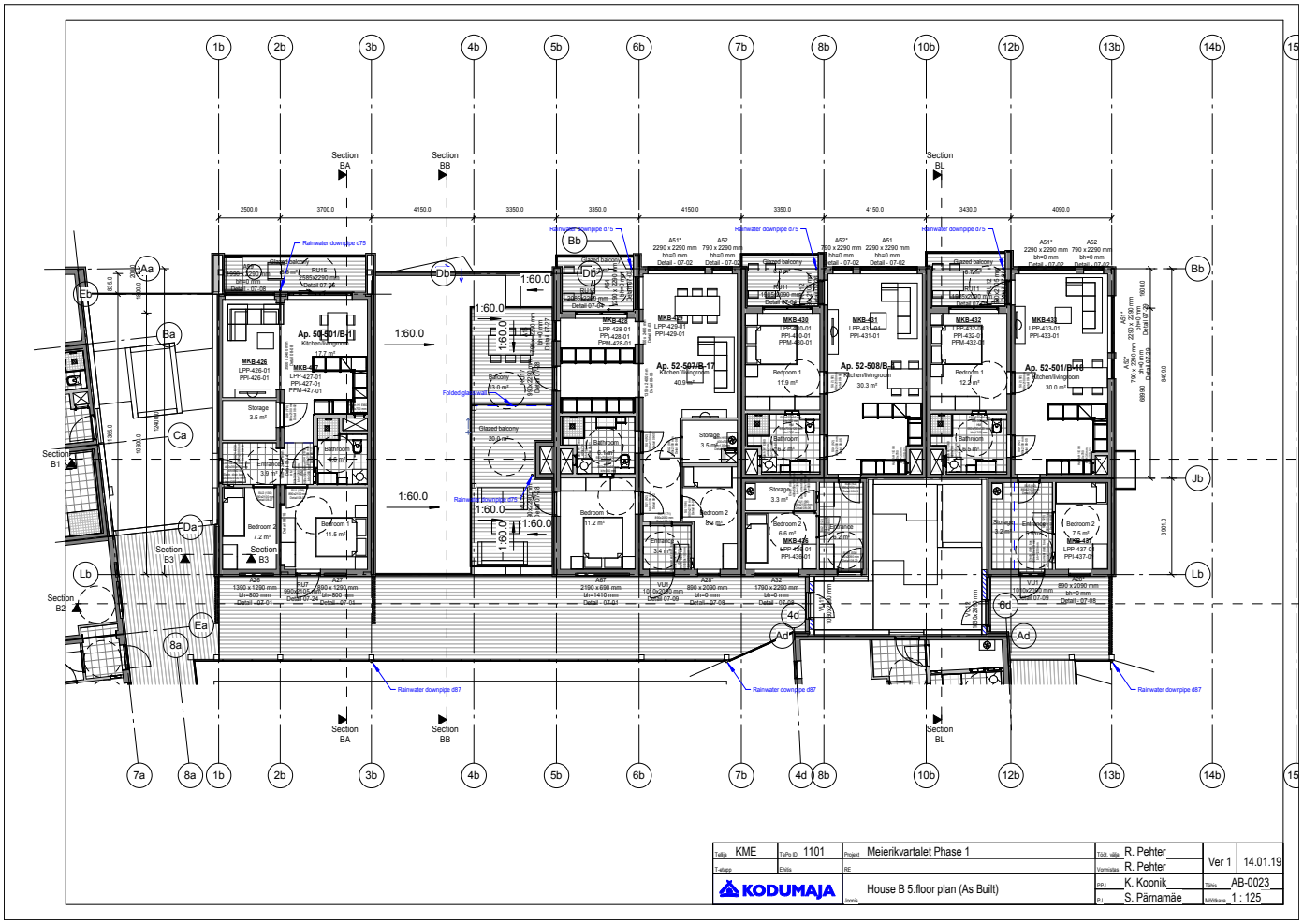

Section BA
Section BB
Section BL
Rainwater downpipe d75
Rainwater downpipe d87
Ap. 50-201/B-1
Ap. 52-208/B-2
Ap. 52-209/B-3
Ap. 52-210/B-4
Ap. 52-201/B-5
Kitchen/livingroom
Bedroom 1
Bedroom 2
Bathroom
Storage
Entrance
Glazed balcony
MKB-126
MKB-127
MKB-128
MKB-129
MKB-130
MKB-131
MKB-132
MKB-133
MKB-134
MKB-135
MKB-136
MKB-137
KODUMAJA
Meierikvartalet Phase 1
House B 2.floor plan (As Built)
KME
1101
R. Pehter
K. Koonik
S. Pärnamäe
Ver 1
14.01.19
AB-0020
1 : 125



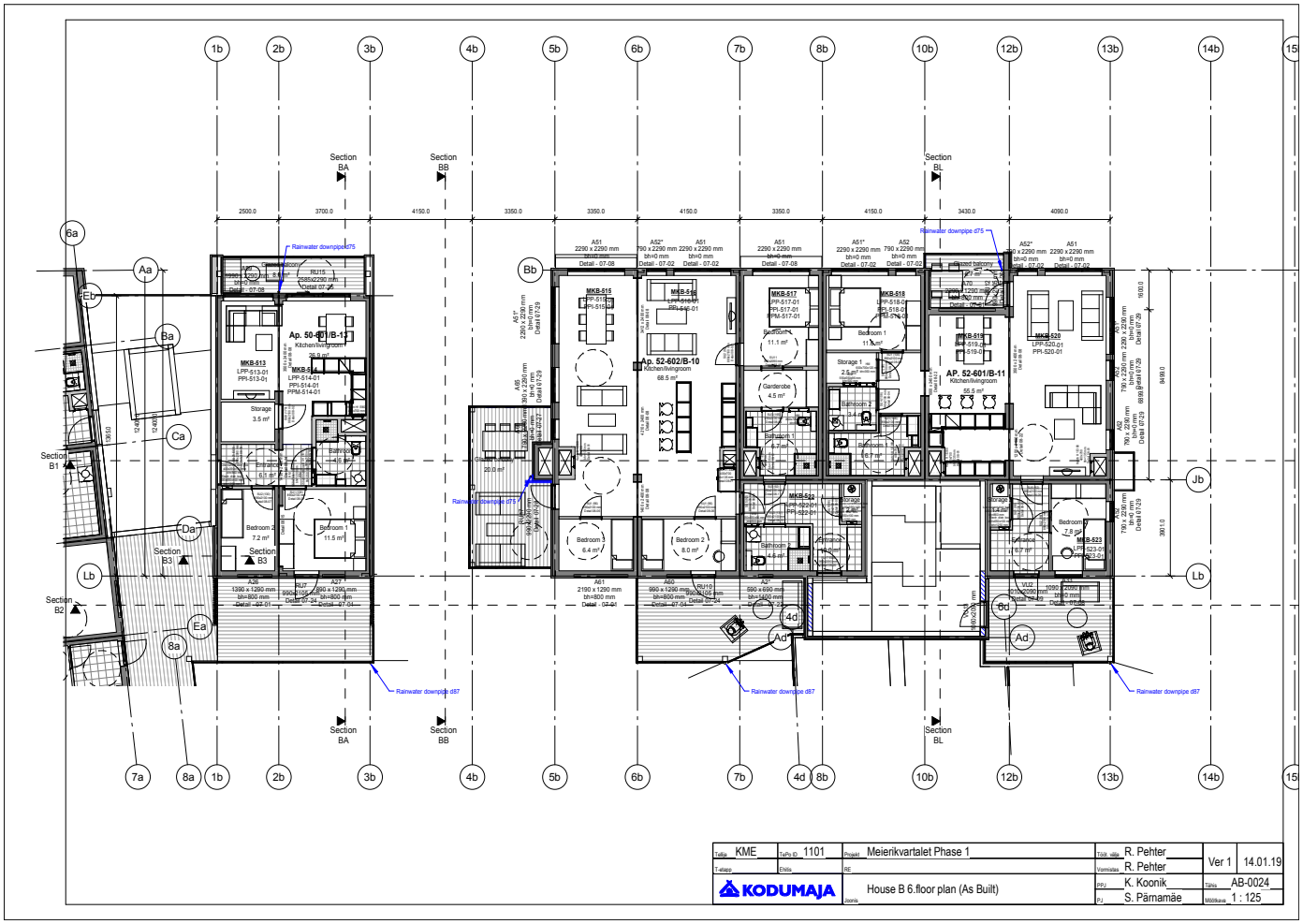
Telia KME	TePS ID 1101	Projekt Meierikvartalet Phase 1	Töötl. välte R. Pehter	Ver 1	14.01.19
T-etapp	Ehitis	EE	Vormistas R. Pehter		
KODUMAJA		Joonis House B 3.floor plan (As Built)	PPJ K. Koonik	Tähis AB-0021	
			PJ S. Pärnamäe	Mõõtkava 1 : 125	

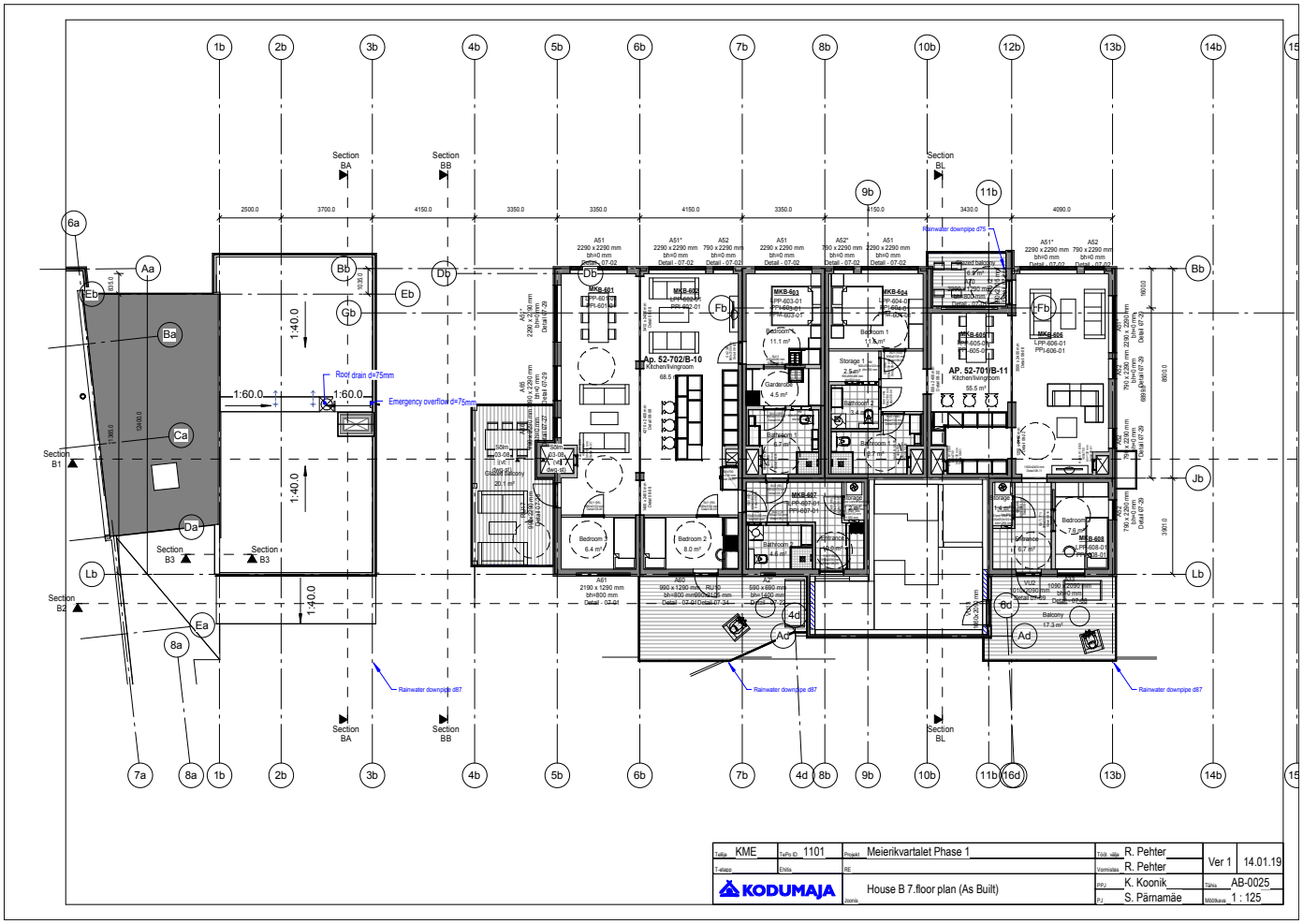


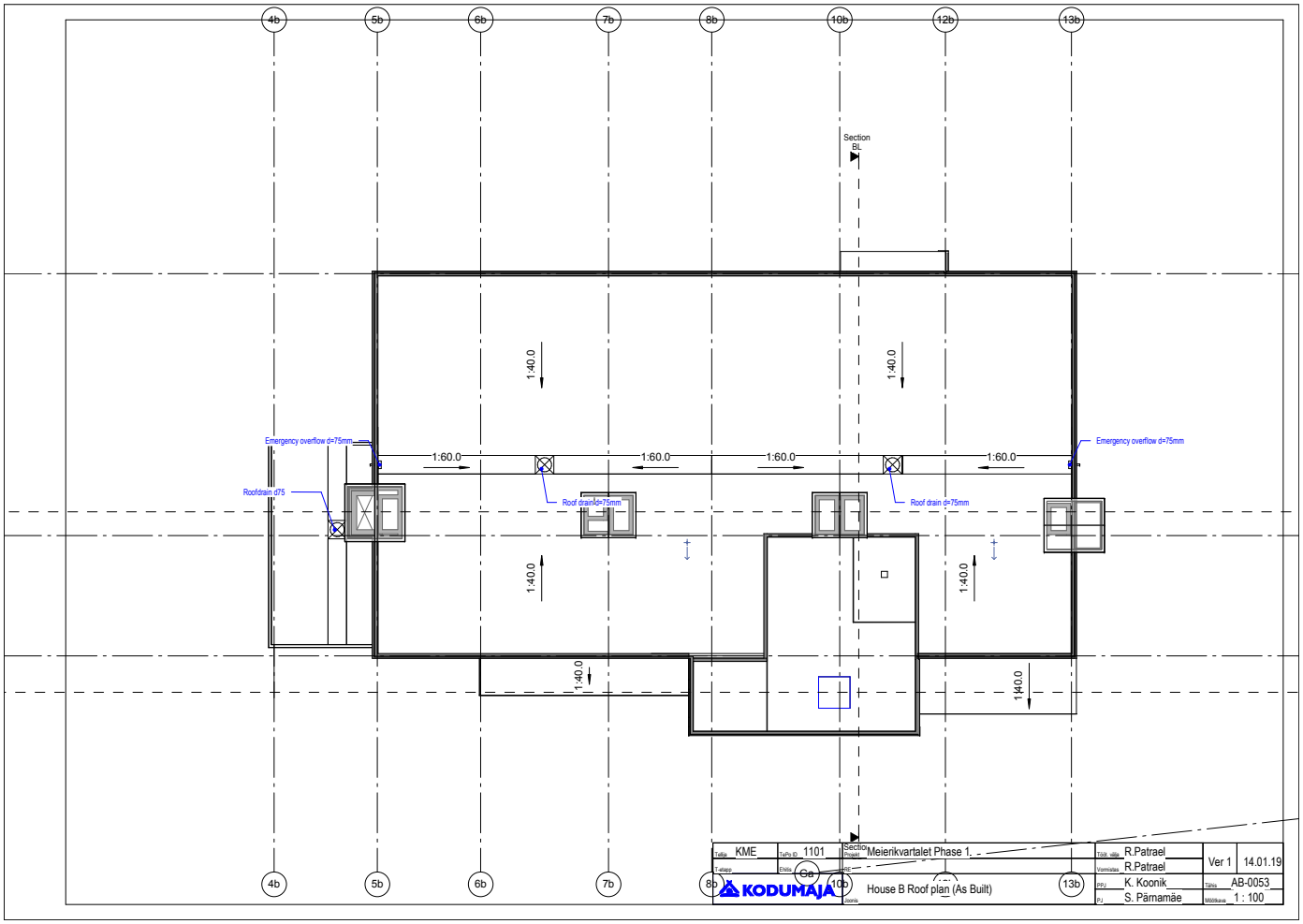
Tellija KME	TePS ID 1101	Projekt Meierikvartalet Phase 1	Töötl. tellija R. Pehter	Ver 1	14.01.19
T-etapp	Ehitis 0E		Vormistas R. Pehter		
KODUMAJA		Joonis House B 4.floor plan (As Built)	PJ K. Koonik	Tähis AB-0022	
			PJ S. Pärnamäe	Mõõtkava 1 : 125	

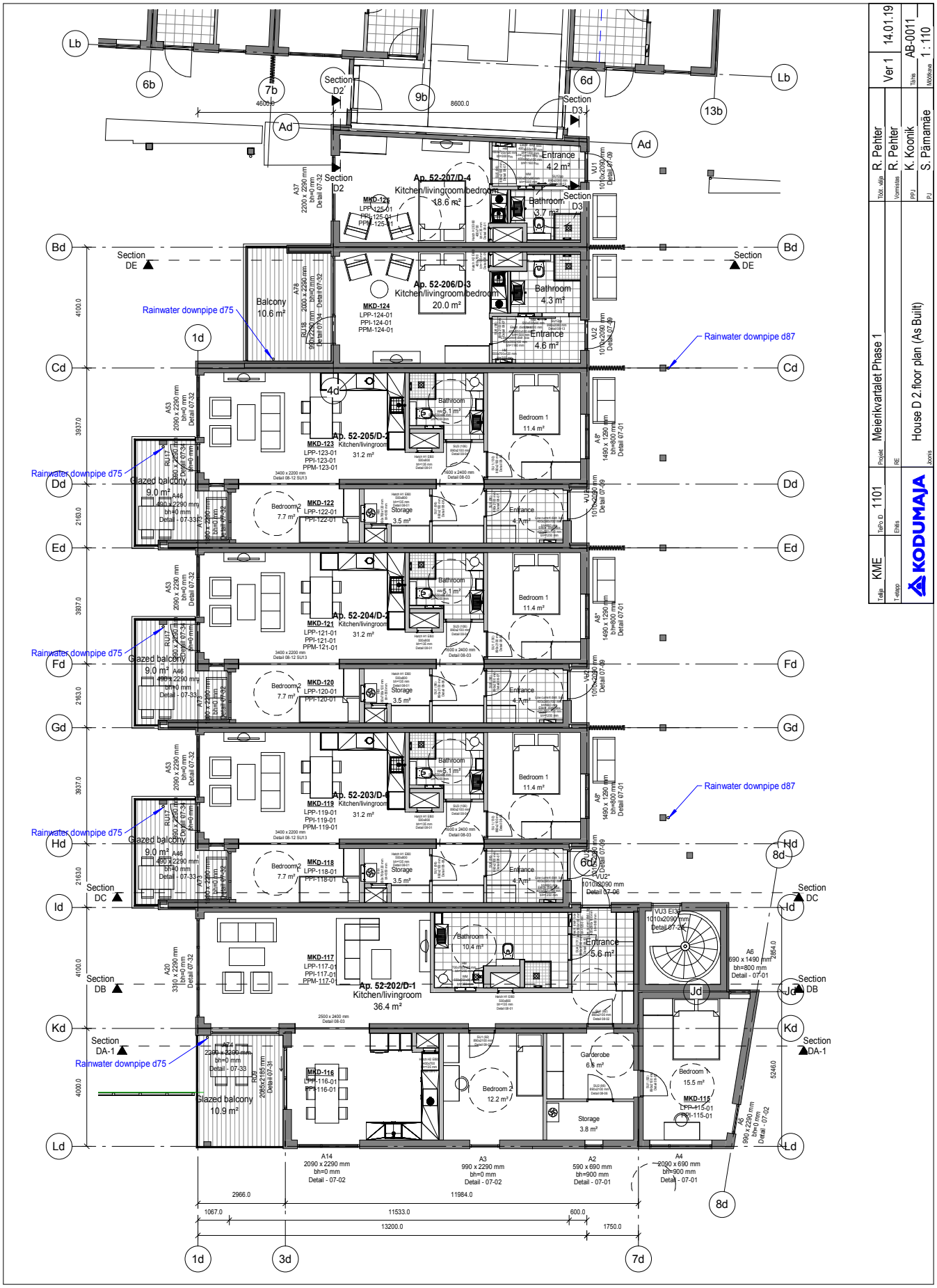


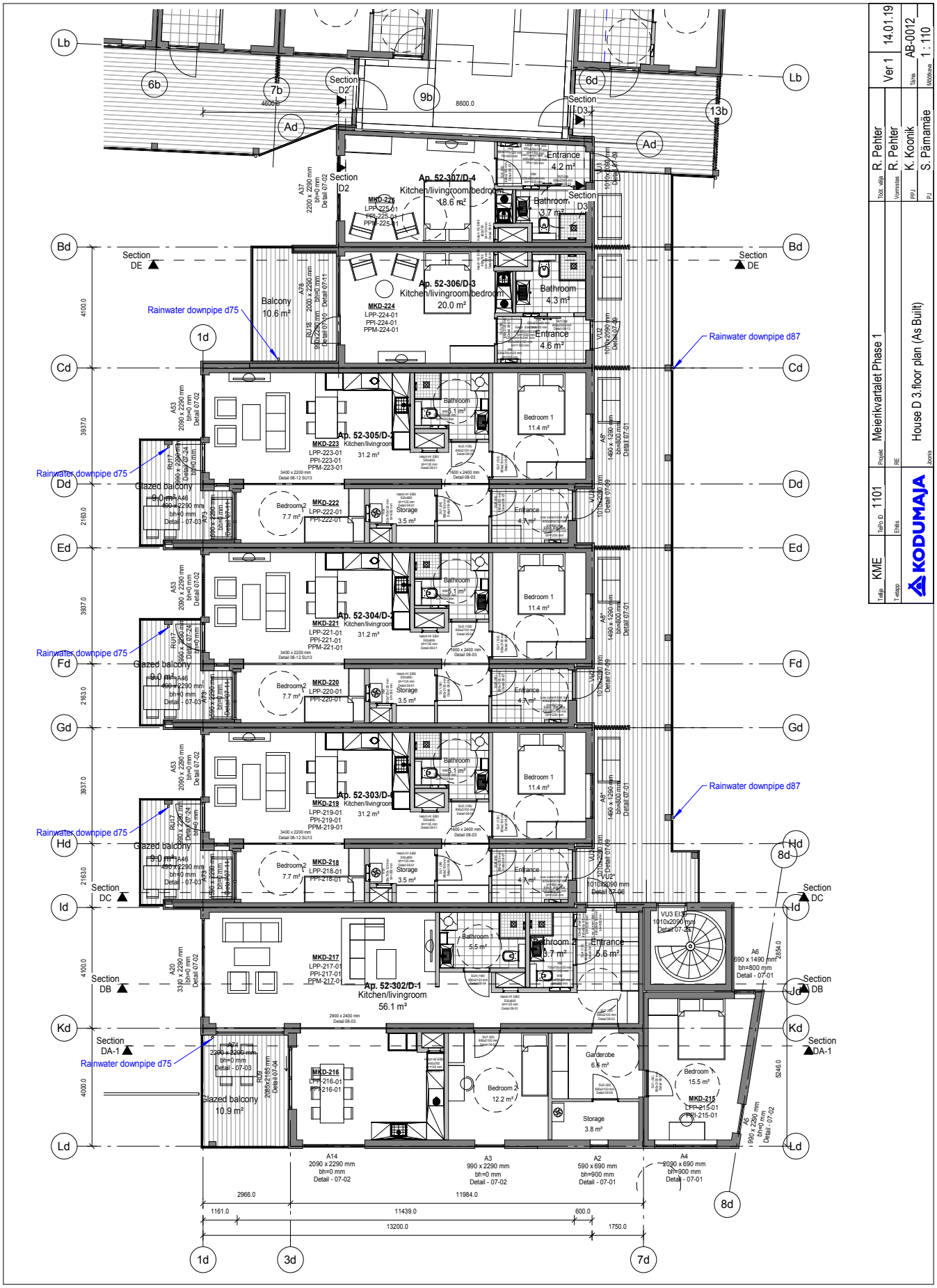
Tellija KME	TePS ID 1101	Projekt Meierikvartalet Phase 1		Töötl. tellija R. Pehter		Ver 1	14.01.19
Tellija etapp		Ehitis EE		Vormistas R. Pehter			
KODUMAJA		Joonis House B 5.floor plan (As Built)		PPJ K. Koonik		Tähis AB-0023	
				PJ S. Pärnamäe		Mõõtkava 1 : 125	

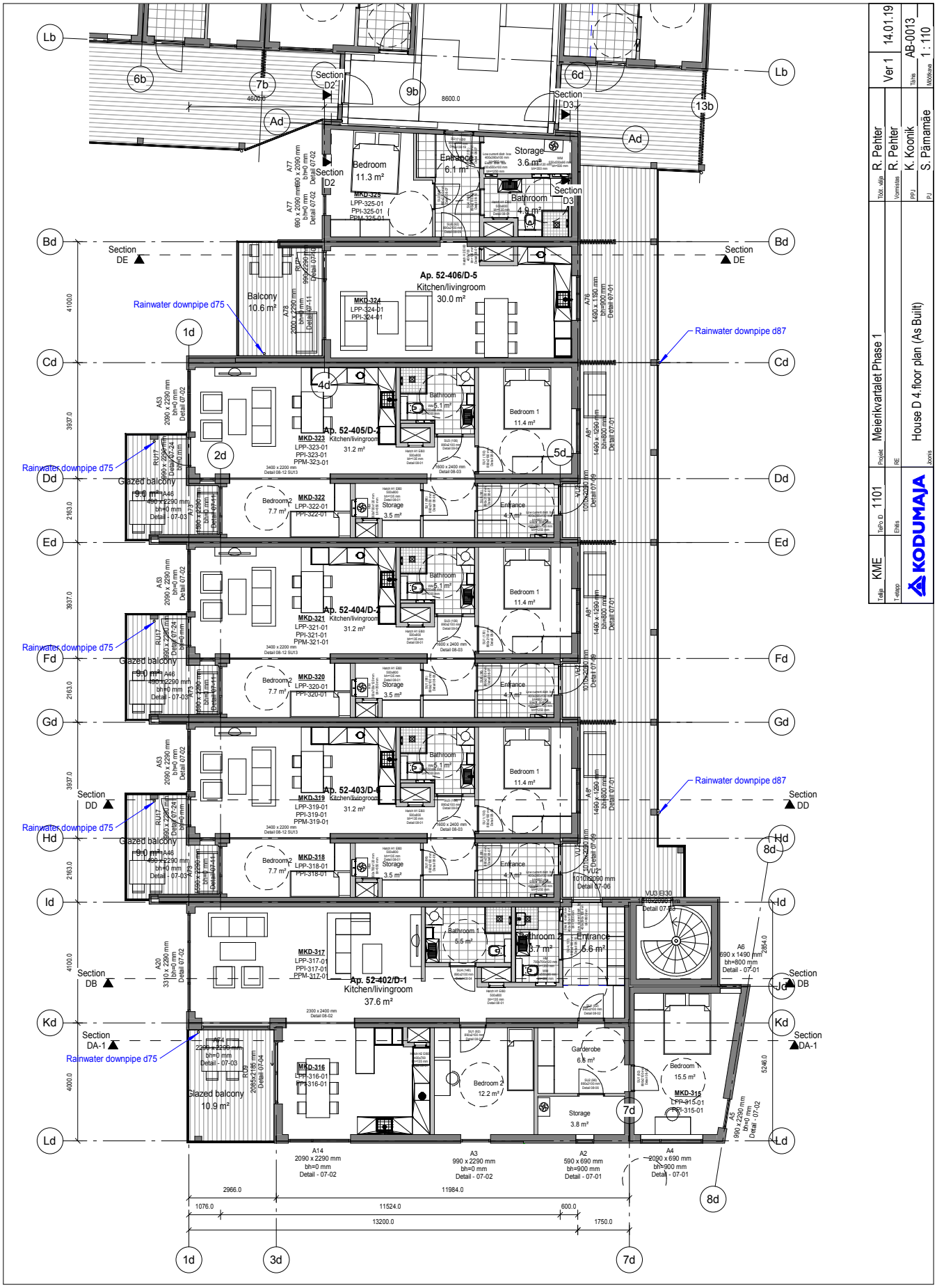

Section BA
Section BB
Section BL
Section B1
Section B2
Section B3
Ap. 50-601/B-11
Kitchen/livingroom
Ap. 52-602/B-10
Kitchen/livingroom
AP. 52-601/B-11
Kitchen/livingroom
Rainwater downpipe d75
Rainwater downpipe d87
Rainwater downpipe d75
Rainwater downpipe d87
Rainwater downpipe d87
KODUMAJA
Meierikvartalet Phase 1
House B 6.floor plan (As Built)
KME
1101
R. Pehter
R. Pehter
K. Koonik
S. Pärnamäe
Ver 1
14.01.19
AB-0024
1 : 125

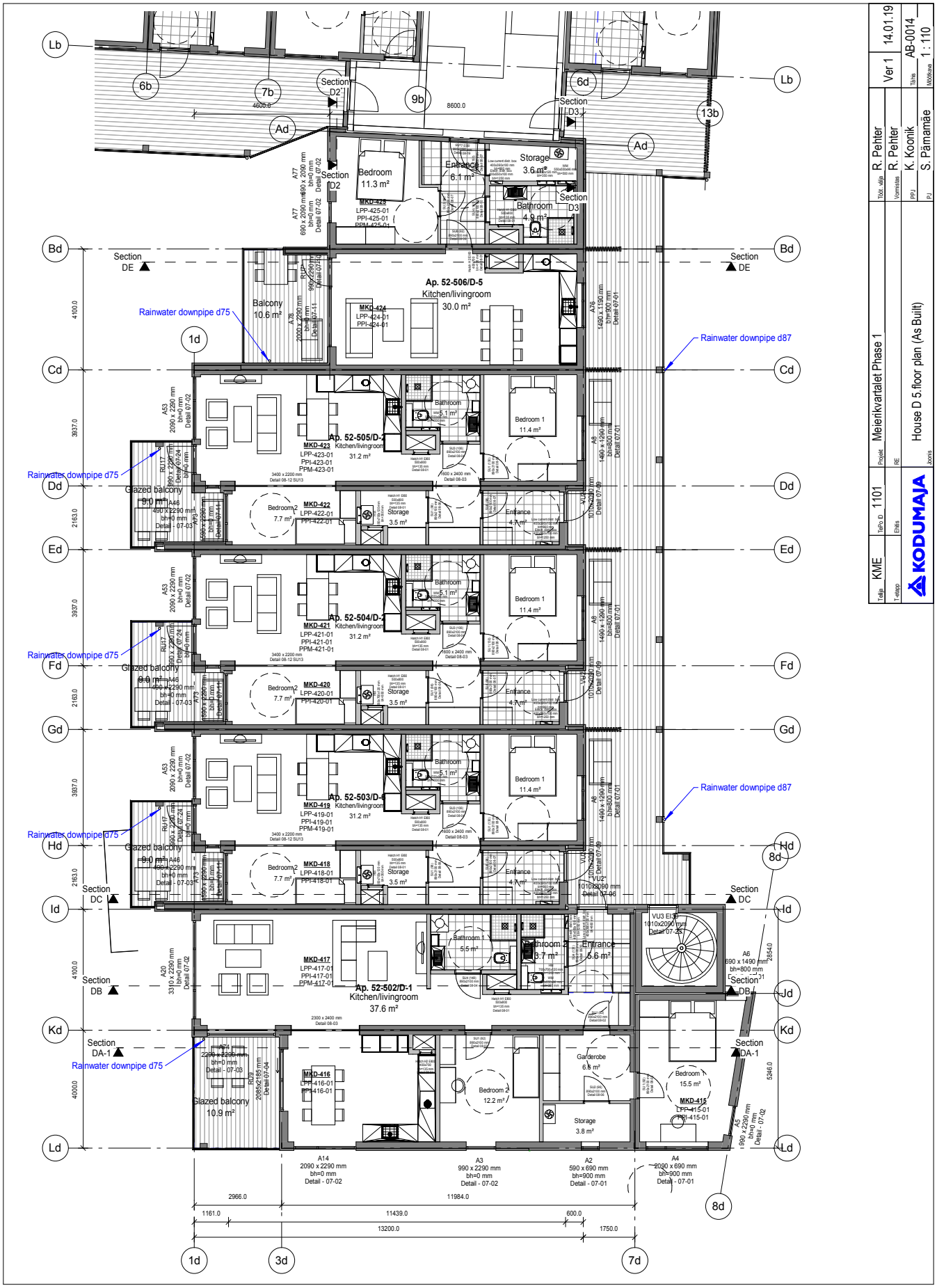

1b
2b
3b
4b
5b
6b
7b
8b
9b
10b
11b
12b
13b
14b
6a
7a
8a
Aa
Ba
Ca
Da
Ea
Ab
Bb
Db
Eb
Gb
Fb
Ab
Jb
Lb
Section BA
Section BB
Section BL
Section B1
Section B2
Section B3
1:40.0
1:60.0
Roof drain d=75mm
Emergency overflow d=75mm
Rainwater downpipe d75
Rainwater downpipe d87
Ap. 52-702/B-10
Kitchen/livingroom
68.6 m²
AP. 52-701/B-11
Kitchen/livingroom
55.5 m²
Bedroom 1
11.1 m²
Bedroom 2
8.0 m²
Bedroom 3
6.4 m²
Gardenrobe
4.5 m²
Storage 1
2.5 m²
Bathroom 1
4.7 m²
Bathroom 2
3.4 m²
Bathroom 3
4.7 m²
Bathroom 4
4.6 m²
Kitchen
11.6 m²
Storage
1.6 m²
Balcony
17.3 m²
Bedroom
7.5 m²
Bedroom
6.4 m²
Storage
1.6 m²
Balcony
6.7 m²
Balcony
17.3 m²
Balcony
6.7 m²
Balcony
17.3 m²
Balcony
6.7 m²
Balcony
17.3 m²
Balcony
6.7 m²
Balcony
17.3 m²
2500.0
3700.0
4150.0
3350.0
3350.0
4150.0
3350.0
4150.0
3430.0
4090.0
1300.0
1340.0
1300.0
1800.0
1810.0
1301.0
1301.0
1810.0
1300.0
1810.0
1300.0
1810.0
1300


4b
5b
6b
7b
8b
10b
12b
13b
Section
BL
1:40.0
1:60.0
Emergency overflow d=75mm
Roofdrain d75
Roof drain d=75mm
KME
1101
Meierikvartalet Phase 1.
KODUMAJA
House B Roof plan (As Built)
R.Patrael
R.Patrael
K. Koonik
S. Pärnamäe
Ver 1
14.01.19
AB-0053
1 : 100


Lb
6b
7b
Section D2'
9b
6d
13b
Ad
Section D2
Section D3
Ap. 52-207/D-4
Kitchen/living room/bedroom
18.6 m²
Entrance 4.2 m²
Bathroom 3.7 m²
MKD-125
LPP-125-01
PPI-125-01
PPM-125-01
Bd
Section DE
Ap. 52-206/D-3
Kitchen/living room/bedroom
20.0 m²
Bathroom 4.3 m²
Entrance 4.6 m²
MKD-124
LPP-124-01
PPI-124-01
PPM-124-01
Balcony 10.6 m²
Rainwater downpipe d75
Rainwater downpipe d87
1d
Cd
4d
Ap. 52-205/D-2
Kitchen/livingroom
31.2 m²
MKD-123
LPP-123-01
PPI-123-01
PPM-123-01
Bathroom 5.1 m²
Bedroom 1 11.4 m²
Dd
Glazed balcony 9.0 m²
Bedroom 2 7.7 m²
MKD-122
LPP-122-01
PPI-122-01
Storage 3.5 m²
Entrance 4.7 m²
Ed
Ap. 52-204/D-1
MKD-121
LPP-121-01
PPI-121-01
PPM-121-01
Fd
MKD-120
LPP-120-01
PPI-120-01
Gd
Ap. 52-203/D-
MKD-119
LPP-119-01
PPI-119-01
PPM-119-01
Hd
MKD-118
LPP-118-01
PPI-118-01
8d
6d
Id
Section DC
Ap. 52-202/D-1
Kitchen/livingroom
36.4 m²
MKD-117
LPP-117-01
PPI-117-01
PPM-117-0
Bathroom 1 10.4 m²
Entrance 5.6 m²
Jd
Section DB
Kd
Section DA-1
Garderobe 6.8 m²
Bedroom 1 15.5 m²
MKD-115
LPP-115-01
PPI-115-01
Bedroom 2 12.2 m²
MKD-116
LPP-116-01
PPI-116-01
Storage 3.8 m²
Ld
A14 2090 x 2290 mm bh=0 mm Detail - 07-02
A3 990 x 2290 mm bh=0 mm Detail - 07-02
A2 590 x 690 mm bh=900 mm Detail - 07-01
A4 890 x 690 mm bh=900 mm Detail - 07-01
2966.0
11984.0
1067.0
11533.0
600.0
13200.0
1750.0
1d
3d
7d
8d
4100.0
3937.0
2163.0
3937.0
2163.0
4100.0
4000.0
5246.0
Tööl. allkir. R. Pehter
Vormistas R. Pehter
PPJ K. Koonik
PJ S. Pärnamäe
Ver 1 14.01.19
Tähis AB-0011
Mõõtkava 1 : 110
Projekt Meierikvartalet Phase 1
RE
Joonis House D 2.floor plan (As Built)
Tellija KME
Tellija D 1101
Ehitis
T-etapp
KODUMAJA


Lb
6b
7b
Section D2'
9b
6d
13b
Ad
Section D2
Section D3
Section D3'
Ap. 52-307/D-4
Kitchen/livingroom/bedroom
18.6 m²
Entrance
4.2 m²
Bathroom
3.7 m²
MKD-226
LPP-226-01
PPI-226-01
PPM-226-01
Bd
Section DE
Balcony
10.6 m²
Ap. 52-306/D-3
Kitchen/livingroom/bedroom
20.0 m²
MKD-224
LPP-224-01
PPI-224-01
PPM-224-01
Bathroom
4.3 m²
Entrance
4.6 m²
Rainwater downpipe d75
Rainwater downpipe d87
1d
Cd
Dd
Ed
Fd
Gd
Hd
Id
Jd
Kd
Ld
Bathroom
5.1 m²
Bedroom 1
11.4 m²
Ap. 52-305/D-3
MKD-223
LPP-223-01
PPI-223-01
PPM-223-01
Kitchen/livingroom
31.2 m²
Glazed balcony
9.0 m²
Bedroom 2
7.7 m²
MKD-222
LPP-222-01
PPI-222-01
Storage
3.5 m²
Entrance
4.7 m²
Ap. 52-304/D-3
MKD-221
LPP-221-01
PPI-221-01
PPM-221-01
Ap. 52-303/D-3
MKD-219
LPP-219-01
PPI-219-01
PPM-219-01
MKD-220
LPP-220-01
PPI-220-01
MKD-218
LPP-218-01
PPI-218-01
8d
Section DC
Section DB
Section DA-1
Bathroom 1
5.5 m²
Bathroom 2
3.7 m²
Entrance
5.6 m²
MKD-217
LPP-217-01
PPI-217-01
PPM-217-01
Ap. 52-302/D-1
Kitchen/livingroom
56.1 m²
Glazed balcony
10.9 m²
MKD-216
LPP-216-01
PPI-216-01
Garderobe
6.8 m²
Bedroom 2
12.2 m²
Storage
3.8 m²
Bedroom 1
15.5 m²
MKD-215
LPP-215-01
PPI-215-01
2966.0
11984.0
1161.0
11439.0
600.0
13200.0
1750.0
3d
7d
KODUMAJA
KME
1101
Meierikvartalet Phase 1
House D 3.floor plan (As Built)
AB-0012
1 : 110
14.01.19
Ver 1
R. Pehter
K. Koonik
S. Pämamäe

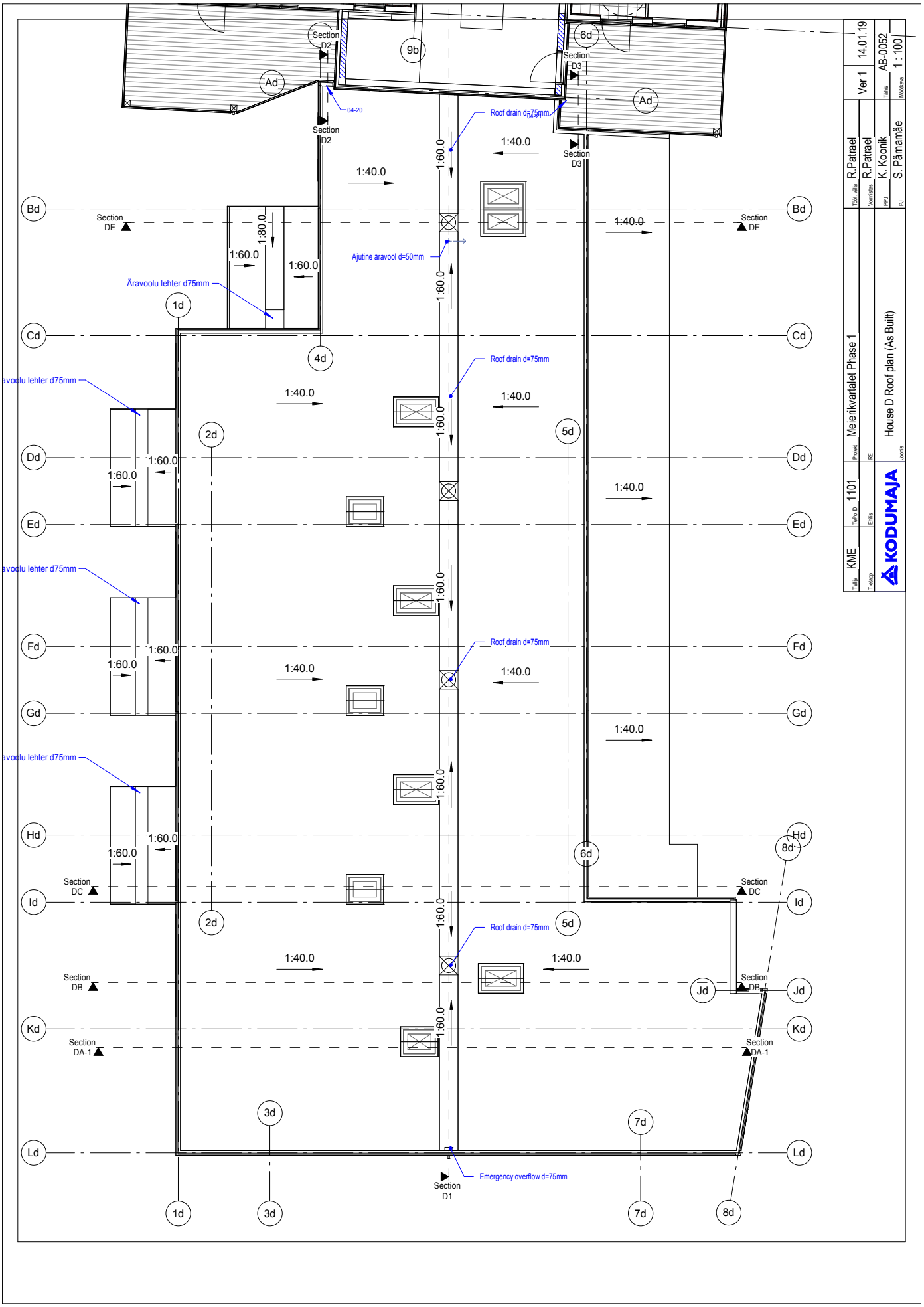

Ap. 52-406/D-5
Kitchen/livingroom
30.0 m²
Ap. 52-405/D-4
Kitchen/livingroom
31.2 m²
Ap. 52-404/D-3
Kitchen/livingroom
31.2 m²
Ap. 52-403/D-2
Kitchen/livingroom
31.2 m²
Ap. 52-402/D-1
Kitchen/livingroom
37.6 m²
Balcony
10.6 m²
Glazed balcony
9.0 m²
Glazed balcony
10.9 m²
Bedroom
11.3 m²
Bedroom 1
11.4 m²
Bedroom 2
7.7 m²
Bedroom 3
12.2 m²
Bedroom 1
15.5 m²
Entrance
6.1 m²
Entrance
4.7 m²
Entrance
5.6 m²
Storage
3.6 m²
Storage
3.5 m²
Storage
3.8 m²
Bathroom
4.9 m²
Bathroom
5.1 m²
Bathroom 1
5.5 m²
Bathroom 2
5.7 m²
Garderobe
6.5 m²
Rainwater downpipe d75
Rainwater downpipe d87
Section DE
Section DD
Section DB
Section DA-1
Section D2
Section D3
MKD-325
LPP-325-01
PPI-325-01
PPM-325-01
MKD-324
LPP-324-01
PPI-324-01
MKD-323
LPP-323-01
PPI-323-01
PPM-323-01
MKD-322
LPP-322-01
PPI-322-01
MKD-321
LPP-321-01
PPI-321-01
PPM-321-01
MKD-320
LPP-320-01
PPI-320-01
MKD-319
LPP-319-01
PPI-319-01
PPM-319-01
MKD-318
LPP-318-01
PPI-318-01
MKD-317
LPP-317-01
PPI-317-01
PPM-317-01
MKD-316
LPP-316-01
PPI-316-01
MKD-315
LPP-315-01
PPI-315-01
A14
2090 x 2290 mm
bh=0 mm
Detail - 07-02
A3
990 x 2290 mm
bh=0 mm
Detail - 07-02
A2
590 x 690 mm
bh=900 mm
Detail - 07-01
A4
2090 x 690 mm
bh=900 mm
Detail - 07-01
2966.0
11984.0
1076.0
11524.0
600.0
13200.0
1750.0
4100.0
3937.0
2163.0
4000.0
5246.0
2854.0
Lb
Bd
Cd
Dd
Ed
Fd
Gd
Hd
Id
Jd
Kd
Ld
1d
2d
3d
4d
5d
6b
7b
6d
7d
8d
9b
13b
Ad
KODUMAJA
KME
Tallja
T-etapp
1101
Tellija-D
Ehitis
Meierikvartalet Phase 1
Projekt
RE
House D 4.floor plan (As Built)
Joonis
Töö. algp
R. Pehter
Vormistas
R. Pehter
PPJ
K. Koonik
PJ
S. Pärnamäe
Ver 1
14.01.19
Tähis
AB-0013
M/Mõõtkava
1 : 110

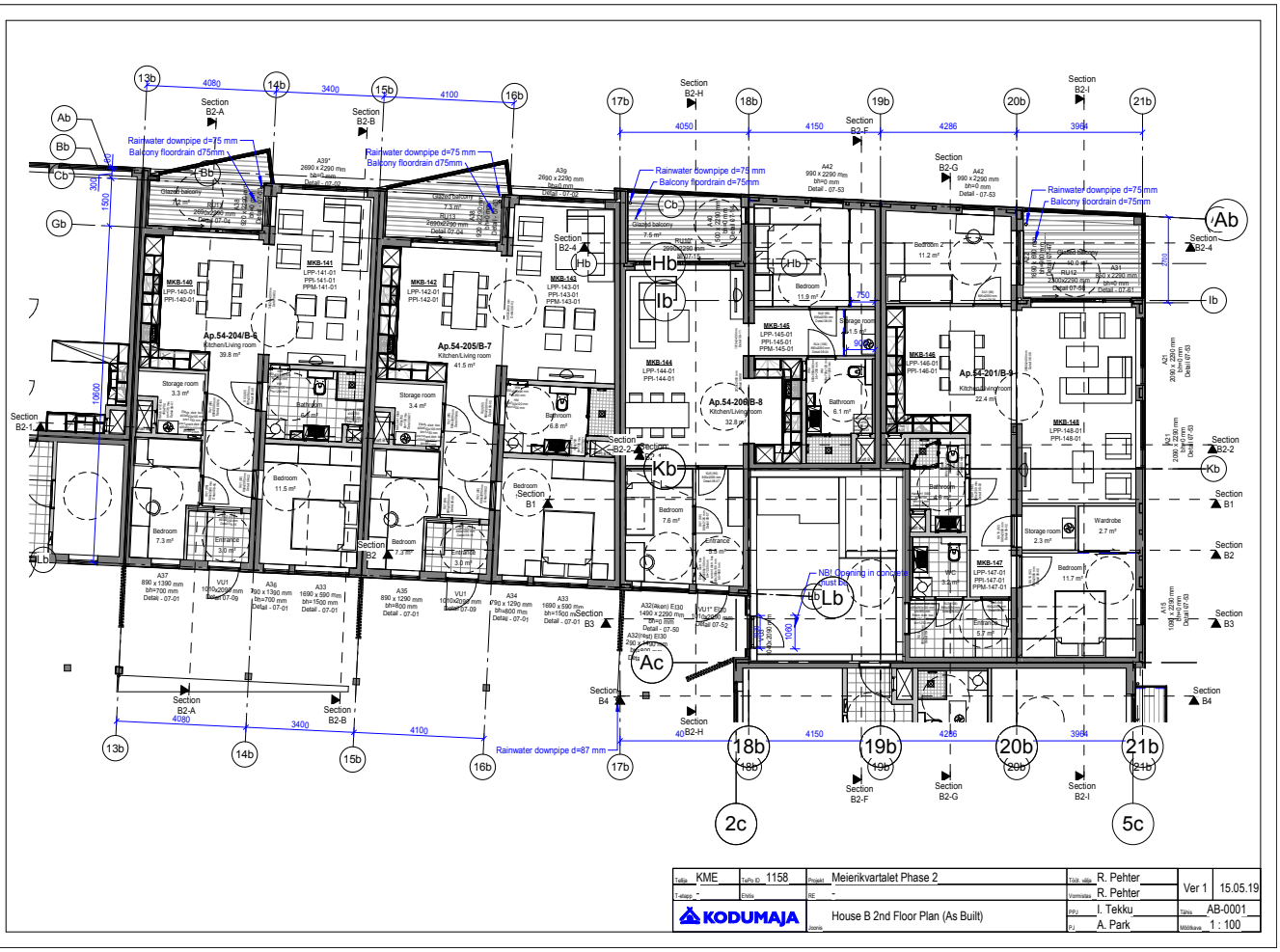


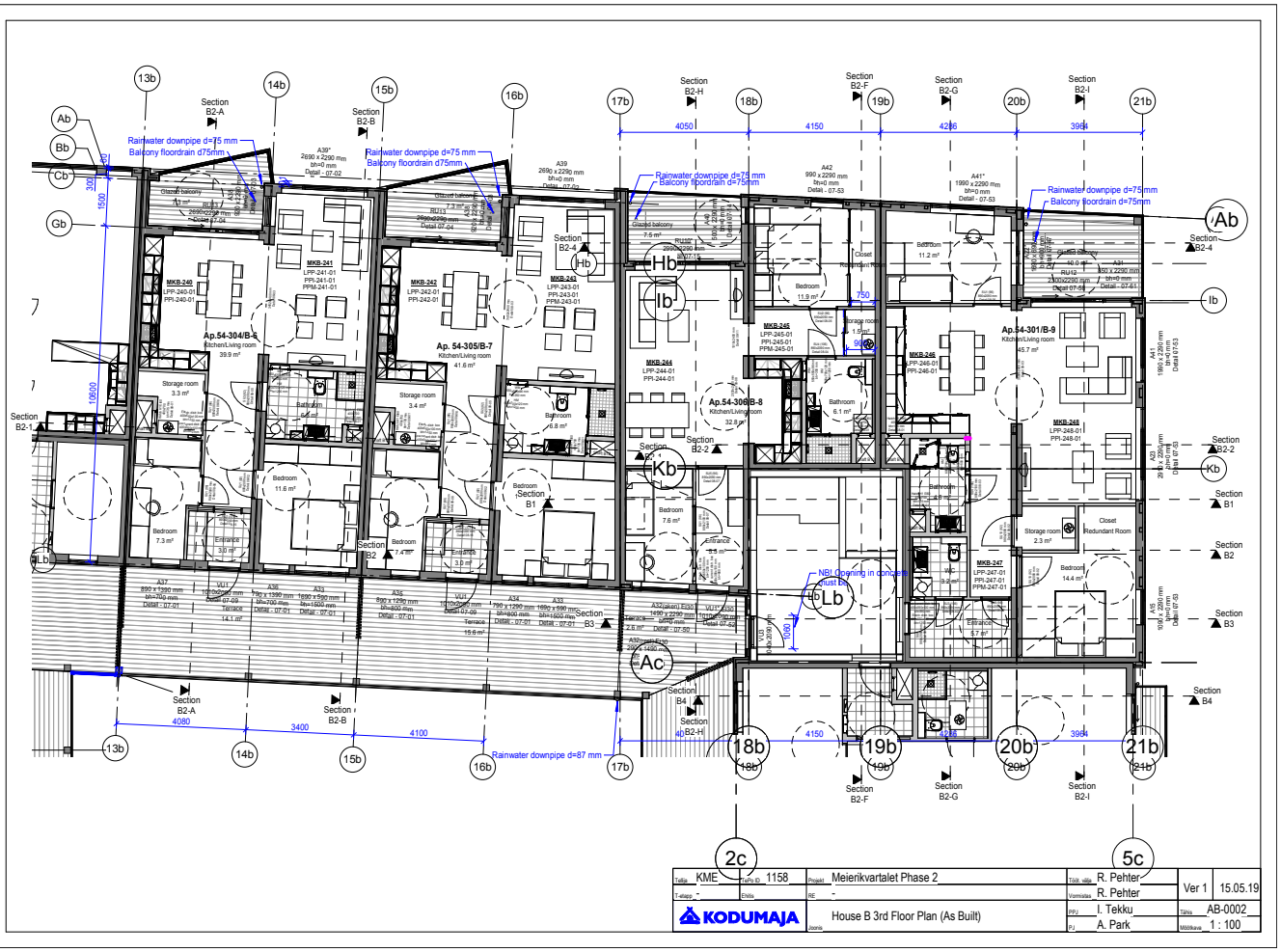
Töö. algp	R. Pehter	Ver 1	14.01.19
Vormistas	R. Pehter		
PPJ	K. Koonik	Tähis	AB-0014
PJ	S. Pärnamäe	M/Mõõtkava	1 : 110

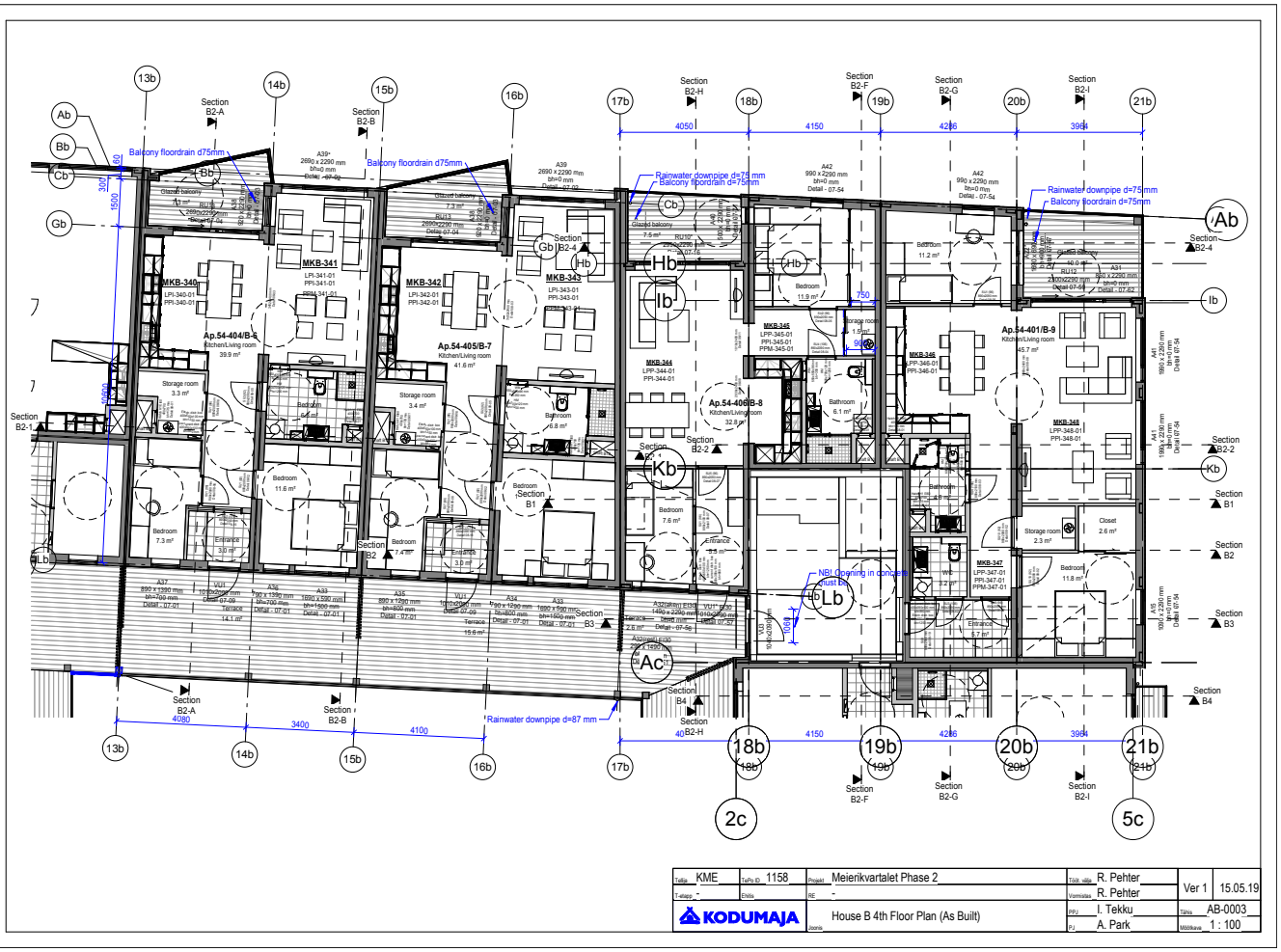
Tellija	KME	Projekt	Meierikvartalet Phase 1
Tell'n. ID	1101	RE	
Ehitis		Joonis	House D 5.floor plan (As Built)
T-etapp			

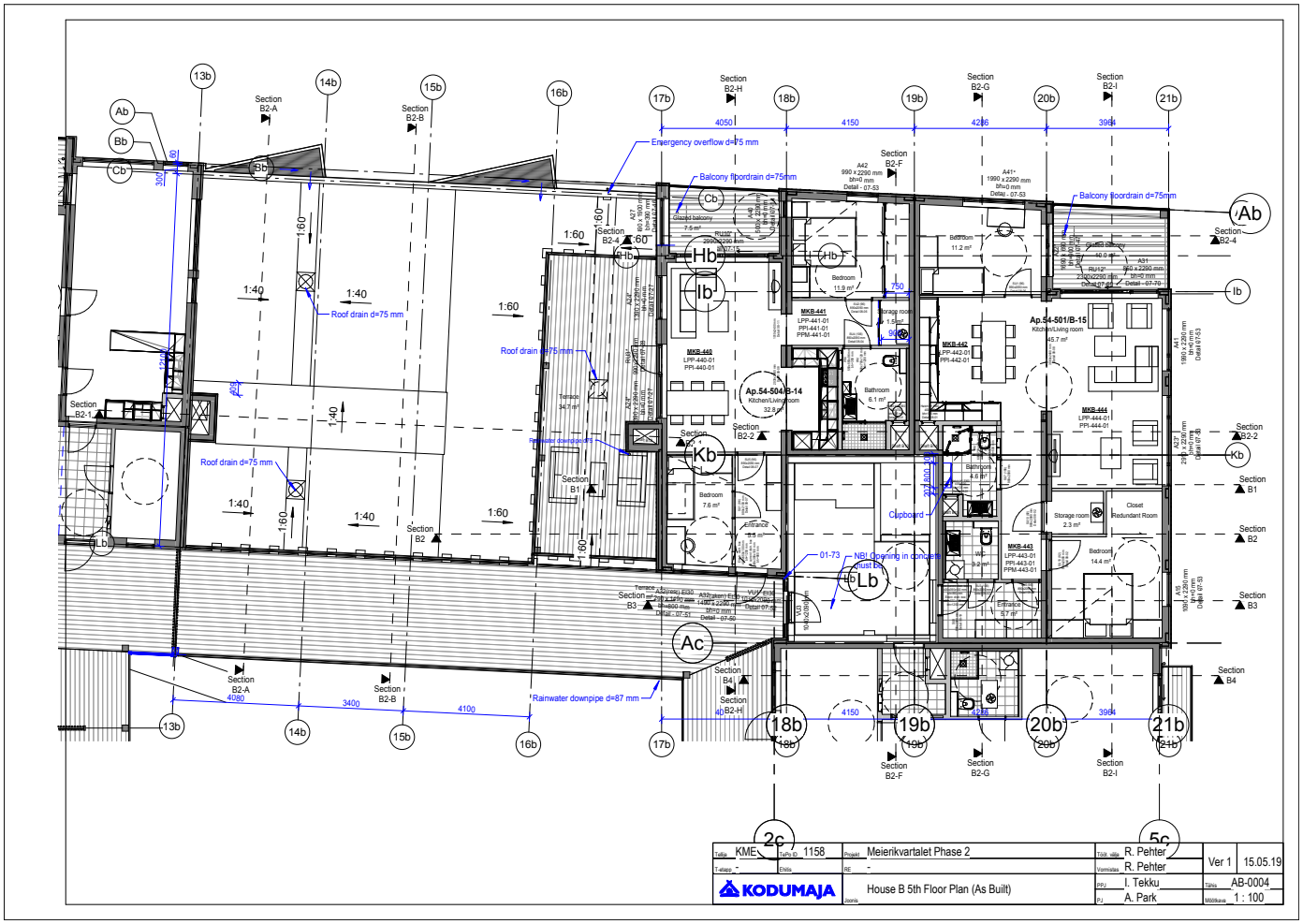
KODUMAJA

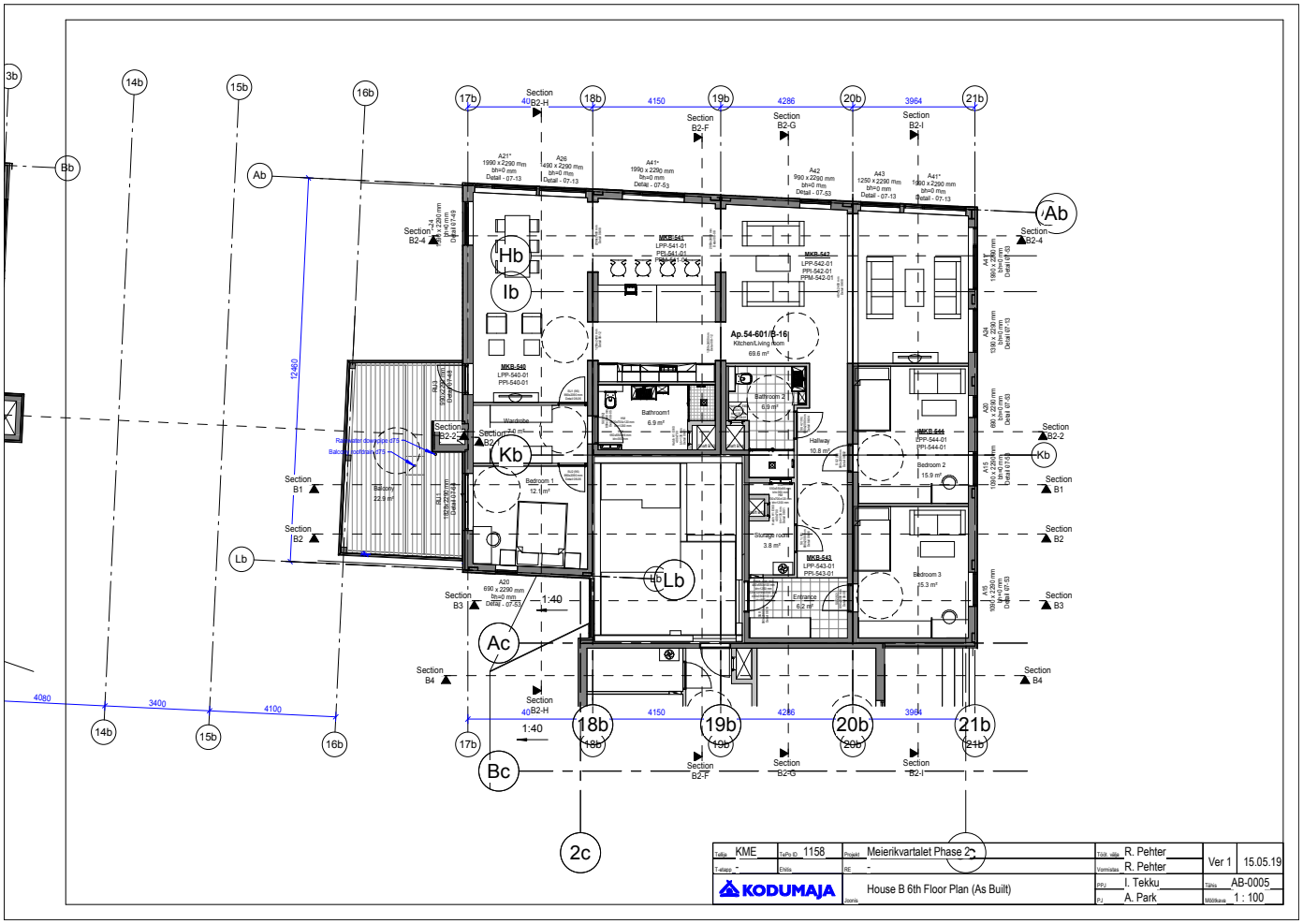

Section D2
Section D3
Section DE
Section DC
Section DB
Section DA-1
Section D1
Roof drain d=75mm
Ajutine äravool d=50mm
Äravoolu lehter d75mm
Emergency overflow d=75mm
1:40.0
1:60.0
1:80.0
Bd
Cd
Dd
Ed
Fd
Gd
Hd
Id
Jd
Kd
Ld
Ad
1d
2d
3d
4d
5d
6d
7d
8d
9b
KME
1101
Meienikvartalet Phase 1
House D Roof plan (As Built)
AB-0052
1 : 100
Ver 1
14.01.19
R.Patrael
K. Koonik
S. Pämamäe
KODUMAJA

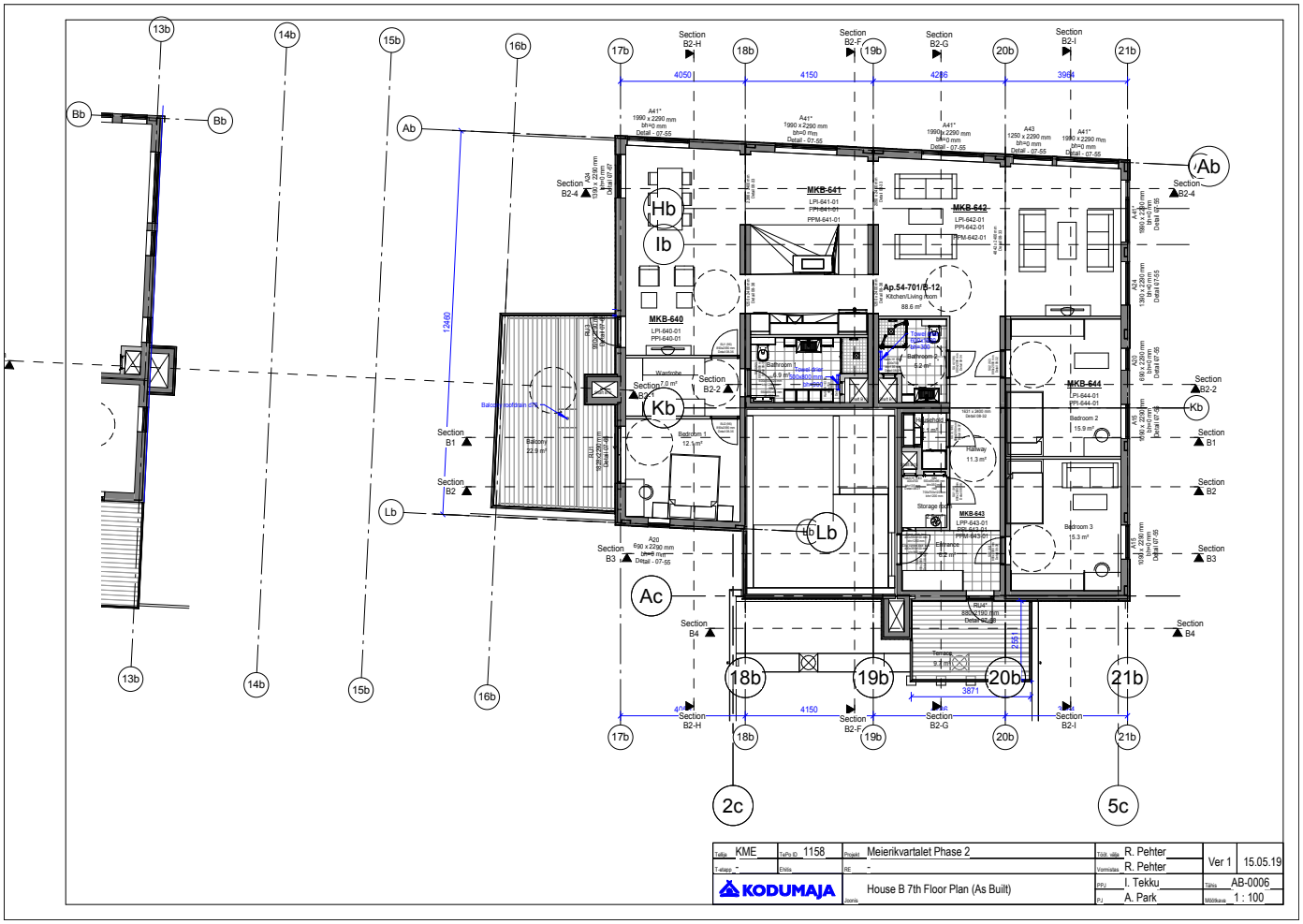

Rainwater downpipe d=75 mm
Balcony floordrain d75mm
Rainwater downpipe d=75 mm
Balcony floordrain d=75mm
Rainwater downpipe d=87 mm
Ap.54-204/B-6
Ap.54-205/B-7
Ap.54-206/B-8
Ap.54-201/B-9
NB! Covering in concrete dust bin
Section B2-A
Section B2-B
Section B2-H
Section B2-F
Section B2-G
Section B2-I
Section B2-1
Section B2-2
Section B2-4
Section B1
Section B2
Section B3
Section B4
13b
14b
15b
16b
17b
18b
19b
20b
21b
2c
5c
Ab
Bb
Cb
Gb
Hb
Ib
Kb
Lb
Ac
KODUMAJA
Meierikvartalet Phase 2
House B 2nd Floor Plan (As Built)
KME
1158
R. Pehter
I. Tekku
A. Park
Ver 1
15.05.19
AB-0001
1 : 100

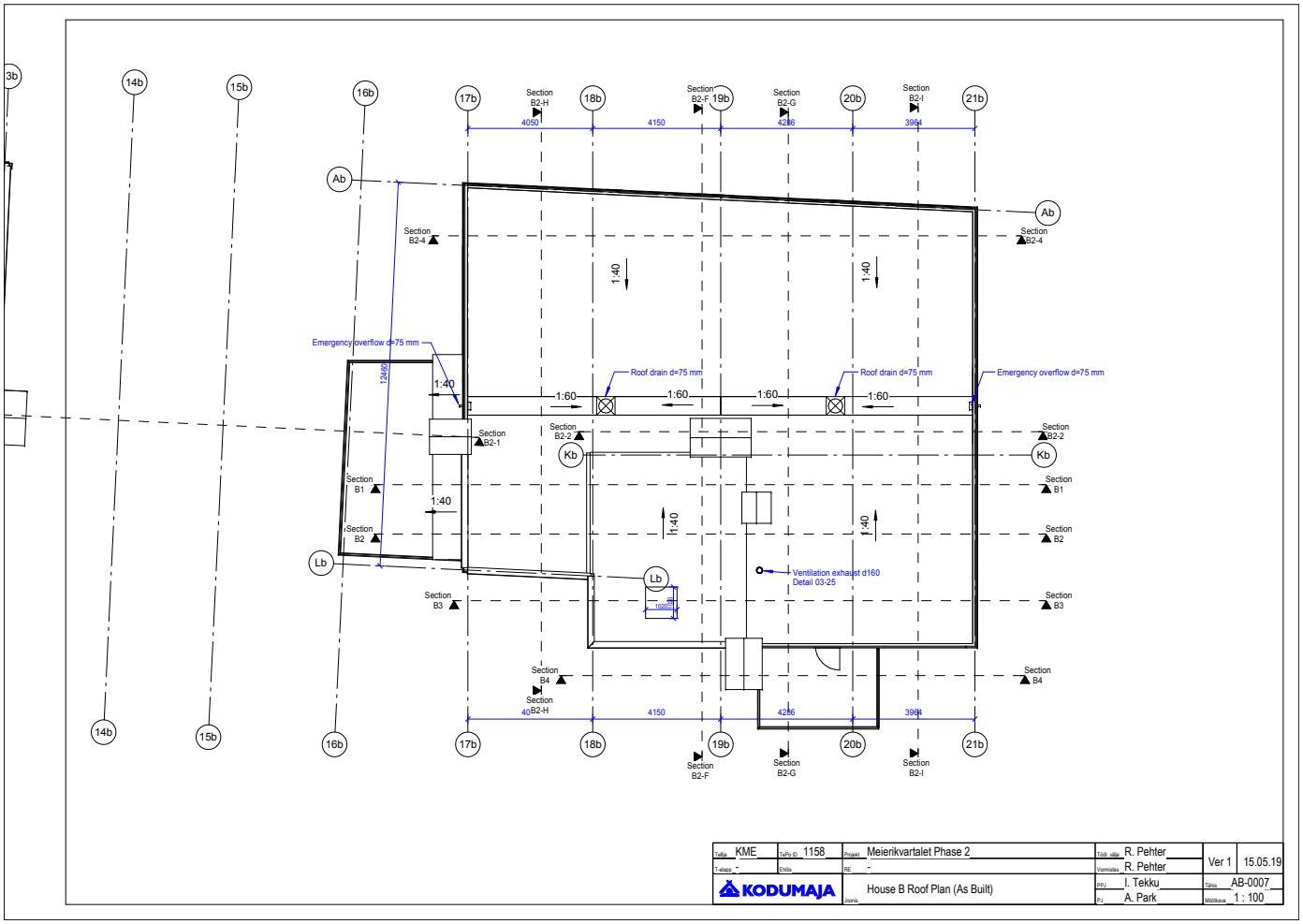

Rainwater downpipe d=75 mm
Balcony floordrain d75mm
Rainwater downpipe d=75 mm
Balcony floordrain d=75mm
Rainwater downpipe d=75 mm
Balcony floordrain d=75mm
Rainwater downpipe d=75mm
Balcony floordrain d=75mm
Rainwater downpipe d=87 mm
NB! Covering in concrete dust bin
Ap.54-304/B-6
Ap. 54-305/B-7
Ap.54-306/B-8
Ap.54-301/B-9
4050
4150
4236
3964
4080
3400
4100
4150
4236
3964
KME
1158
Meierikvartalet Phase 2
R. Pehter
R. Pehter
I. Tekku
A. Park
Ver 1
15.05.19
AB-0002
1 : 100
House B 3rd Floor Plan (As Built)

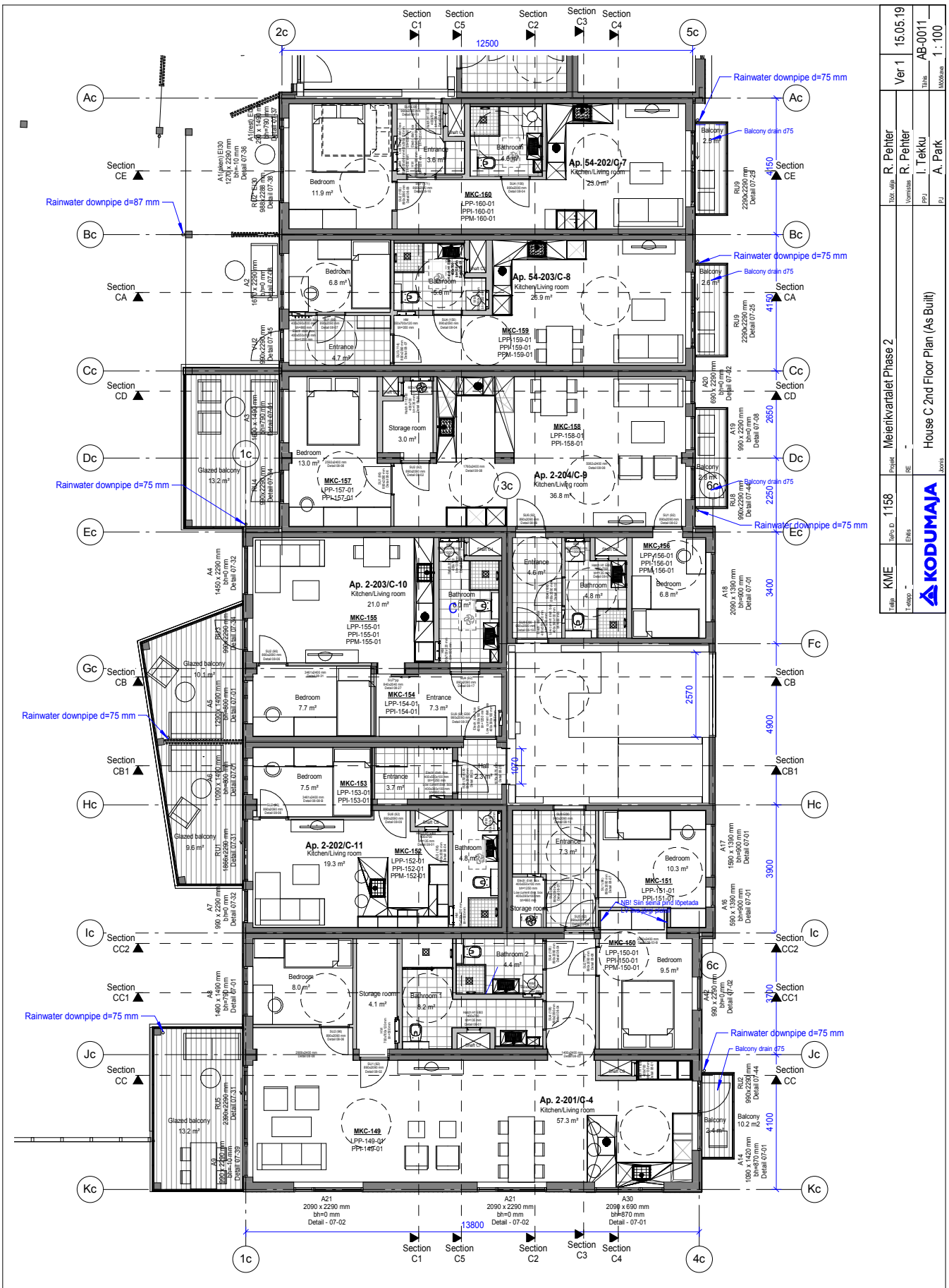

Balcony floordrain d75mm
Balcony floordrain d75mm
Rainwater downpipe d=75 mm
Balcony floordrain d=75mm
Rainwater downpipe d=75mm
Balcony floordrain d=75mm
Rainwater downpipe d=87 mm
NB! Opening in concrete slab!
MKB-340
MKB-341
MKB-342
MKB-343
MKB-344
MKB-345
MKB-346
MKB-347
Ap.54-404/B-6
Ap.54-405/B-7
Ap.54-406/B-8
Ap.54-401/B-9
4050
4150
4286
3964
4080
3400
4100
4000
KME
1158
Meierikvartalet Phase 2
R. Pehter
R. Pehter
Ver 1
15.05.19
I. Tekku
AB-0003
A. Park
1 : 100
KODUMAJA
House B 4th Floor Plan (As Built)

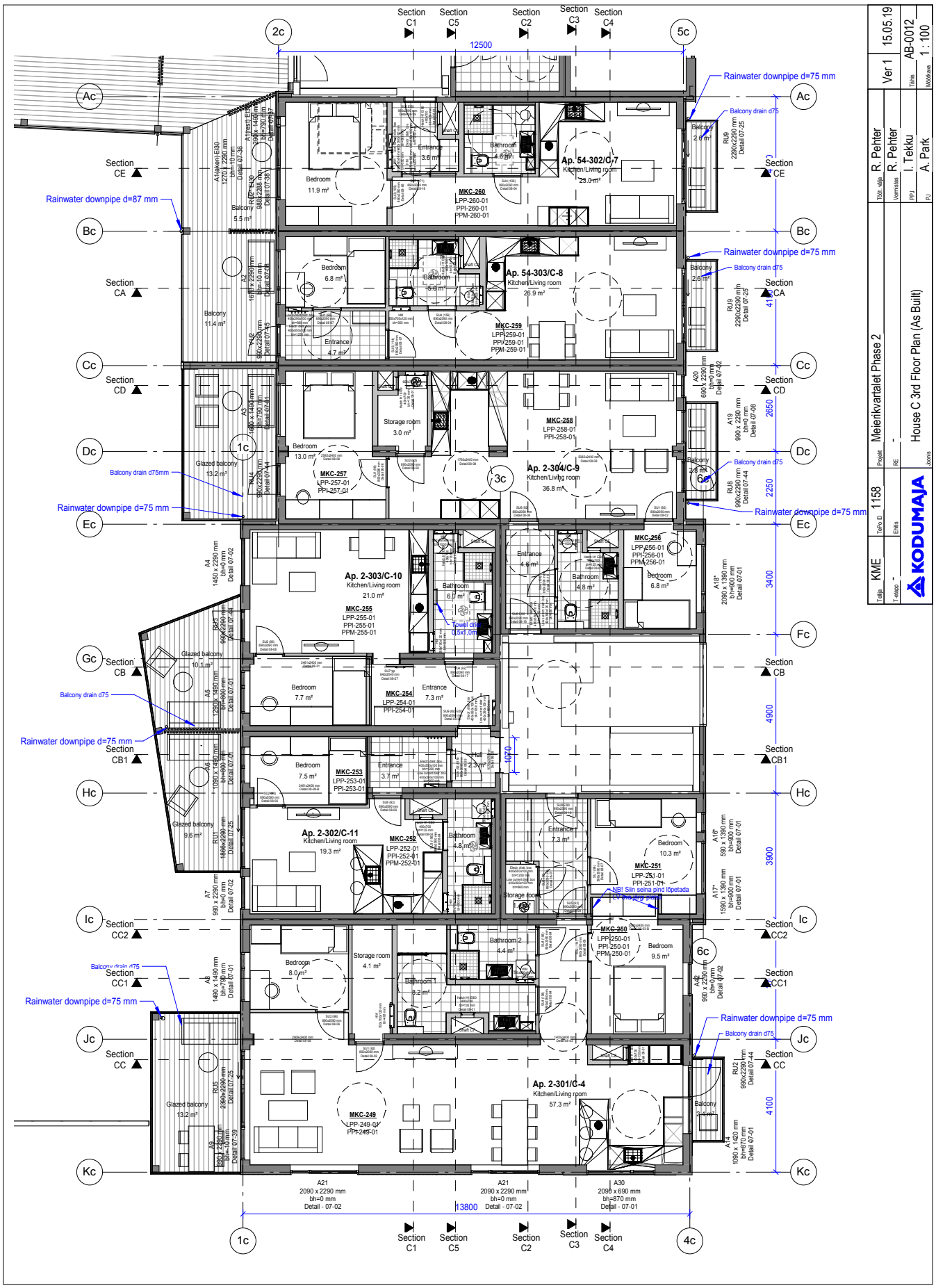

Emergency overflow d=75 mm
Balcony floordrain d=75mm
Roof drain d=75 mm
Rainwater downpipe d=87 mm
Clupboard
NB! Cleansing in concrete dust bin
Ap.54-504/B-14
Ap.54-501/B-15
Kitchen/Living room
Bedroom
Bathroom
Storage room
Closet
Redundant Room
Entrance
Terrace
Glazed balcony
Section B2-A
Section B2-B
Section B2-F
Section B2-G
Section B2-H
Section B2-I
Section B2-1
Section B2-2
Section B2-4
Section B1
Section B2
Section B3
Section B4
1:40
1:60
4080
3400
4100
4150
4250
3960
4050
13b
14b
15b
16b
17b
18b
19b
20b
21b
2c
5c
Ab
Bb
Cb
Hb
Ib
Kb
Lb
Ac
KODUMAJA
Meierikvartalet Phase 2
House B 5th Floor Plan (As Built)
KME
1158
R. Pehter
I. Tekku
A. Park
Ver 1
15.05.19
AB-0004
1 : 100

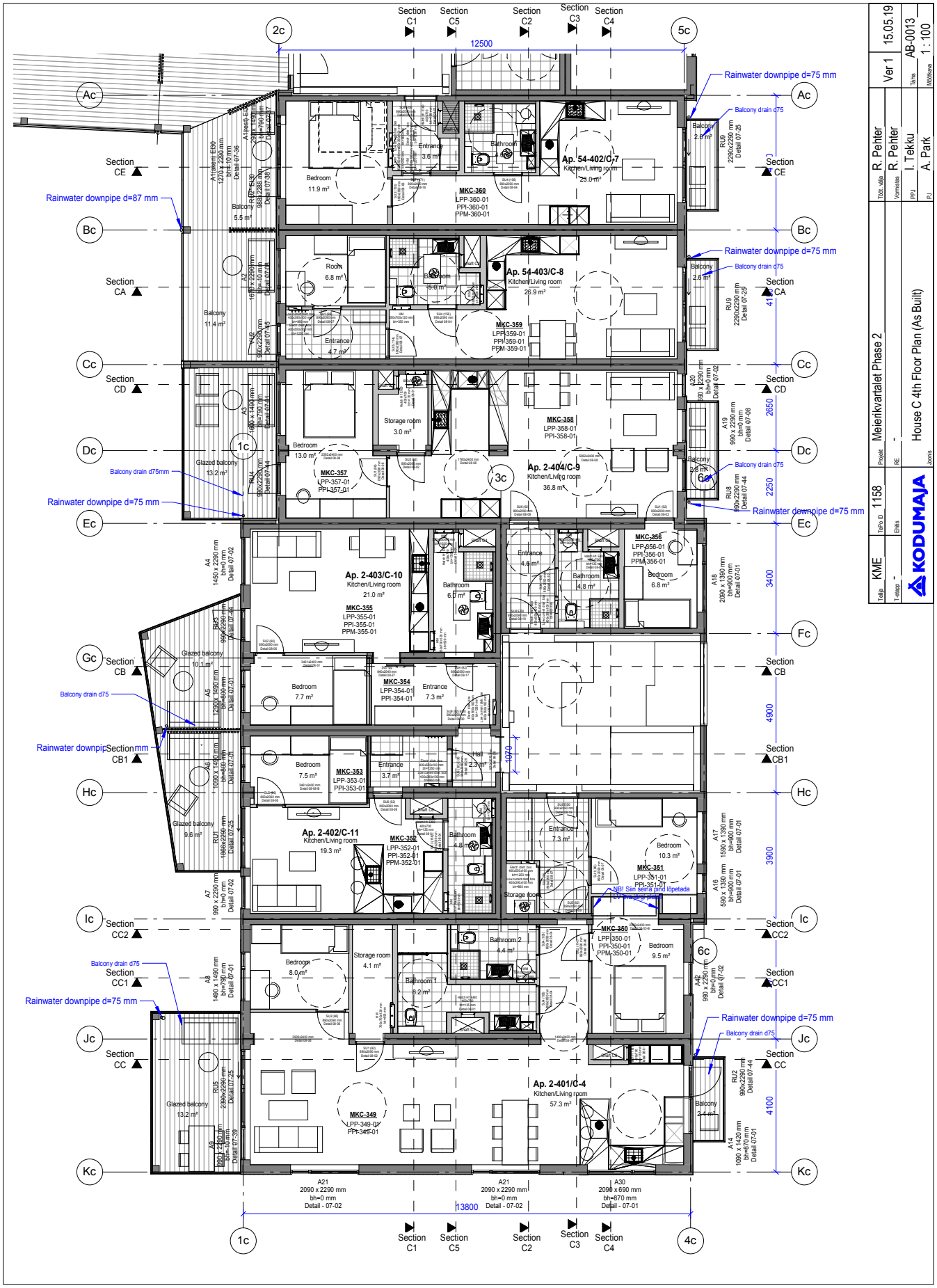

Ap.54-601/B-16
Kitchen/Living room
69.6 m²
Bathroom1
6.9 m²
Bathroom 2
6.0 m²
Hallway
10.8 m²
Bedroom 1
12.1 m²
Bedroom 2
15.9 m²
Bedroom 3
15.3 m²
Storage room
3.8 m²
Entrance
6.2 m²
Balcony
22.9 m²
Wardrobe
2.0 m²
MKB-540
LPP-540-01
PPI-540-01
MKB-541
LPP-541-01
PBI-541-01
MKB-542
LPP-542-01
PPI-542-01
PPM-542-01
MKB-543
LPP-543-01
PPI-543-01
MKB-544
LPP-544-01
PPI-544-01
Radiator downside UT5
Balcony roof plate UT5
12460
4080
3400
4100
4150
4286
3964
1:40
KME
1158
Meierikvartalet Phase 2
R. Pehter
R. Pehter
Ver 1
15.05.19
KODUMAJA
House B 6th Floor Plan (As Built)
I. Tekku
A. Park
AB-0005
1 : 100


13b
14b
15b
16b
17b
18b
19b
20b
21b
Bb
Ab
Hb
Ib
Kb
Lb
Ac
2c
5c
Section B2-H
Section B2-F
Section B2-G
Section B2-I
Section B2-4
Section B2-2
Section B1
Section B2
Section B3
Section B4
MKB-641
MKB-642
MKB-640
MKB-644
MKB-643
Ap.54-701/B-12
Kitchen/Living room
88.6 m²
Bathroom 1
6.9 m²
Bathroom 2
6.2 m²
Bedroom 1
12.1 m²
Bedroom 2
15.9 m²
Bedroom 3
15.3 m²
Hallway
11.3 m²
Storage
Entrance
Balcony
22.9 m²
Terrace
9.1 m²
4050
4150
4286
3994
3871
12480
2951
Tellija KME
TePS ID 1158
Projekti Meierikvartalet Phase 2
Töök. staadium R. Pehter
T-etapp -
Ehitis
RE -
Vormistas R. Pehter
Ver 1
15.05.19
KODUMAJA
Joonis House B 7th Floor Plan (As Built)
PPJ I. Tekku
Tähis AB-0006
PJ A. Park
Mõõtkava 1 : 100


14b
15b
16b
17b
18b
19b
20b
21b
Ab
Kb
Lb
Section B2-H
Section B2-F
Section B2-G
Section B2-I
Section B2-4
Section B2-1
Section B2-2
Section B1
Section B2
Section B3
Section B4
4050
4150
4286
3964
1:40
1:60
Emergency overflow d=75 mm
Roof drain d=75 mm
Ventilation exhaust d160
Detail 03-25
KODUMAJA
Meierikvartalet Phase 2
House B Roof Plan (As Built)
KME
1158
R. Pehter
I. Tekku
A. Park
Ver 1
15.05.19
AB-0007
1 : 100


Section C1
Section C5
Section C2
Section C3
Section C4
12500
2c
5c
1c
4c
Ac
Bc
Cc
Dc
Ec
Fc
Gc
Hc
Ic
Jc
Kc
Section CE
Section CA
Section CD
Section CB
Section CB1
Section CC2
Section CC1
Section CC
Rainwater downpipe d=87 mm
Rainwater downpipe d=75 mm
Balcony drain d75
Ap. 54-202/C-7
Kitchen/Living room
29.0 m²
Ap. 54-203/C-8
Kitchen/Living room
26.9 m²
Ap. 2-204/C-9
Kitchen/Living room
36.8 m²
Ap. 2-203/C-10
Kitchen/Living room
21.0 m²
Ap. 2-202/C-11
Kitchen/Living room
19.3 m²
Ap. 2-201/C-4
Kitchen/Living room
57.3 m²
MKC-160
LPP-160-01
PPI-160-01
PPM-160-01
MKC-159
LPP-159-01
PPI-159-01
PPM-159-01
MKC-158
LPP-158-01
PPI-158-01
MKC-157
LPP-157-01
PPI-157-01
MKC-156
LPP-156-01
PPI-156-01
PPM-156-01
MKC-155
LPP-155-01
PPI-155-01
PPM-155-01
MKC-154
LPP-154-01
PPI-154-01
MKC-153
LPP-153-01
PPI-153-01
MKC-152
LPP-152-01
PPI-152-01
PPM-152-01
MKC-151
LPP-151-01
PPI-151-01
MKC-150
LPP-150-01
PPI-150-01
PPM-150-01
MKC-149
LPP-149-01
PPI-149-01
NBI Siin seina ääre lõpetada
Bedroom 11.9 m²
Entrance 3.6 m²
Bathroom 4.6 m²
Bedroom 6.8 m²
Bathroom 5.6 m²
Entrance 4.7 m²
Storage room 3.0 m²
Bedroom 13.0 m²
Glazed balcony 13.2 m²
Entrance 4.6 m²
Bathroom 4.8 m²
Bedroom 6.8 m²
Bathroom 5.0 m²
Bedroom 7.7 m²
Entrance 7.3 m²
Hall 2.3 m²
Bedroom 7.5 m²
Entrance 3.7 m²
Glazed balcony 9.6 m²
Bathroom 4.8 m²
Entrance 7.3 m²
Bedroom 10.3 m²
Storage room 1.5 m²
Bedroom 8.0 m²
Storage room 4.1 m²
Bathroom 1 5.2 m²
Bathroom 2 4.4 m²
Bedroom 9.5 m²
Glazed balcony 13.2 m²
Balcony 2.8 m²
Balcony 2.6 m²
Balcony 2.8 m²
Balcony 2.4 m²
Balcony 10.2 m2
A21 2090 x 2290 mm bh=0 mm Detail - 07-02
A21 2090 x 2290 mm bh=0 mm Detail - 07-02
A30 2090 x 690 mm bh=870 mm Detail - 07-01
13800
4150
2650
2250
3400
2570
4900
1070
3900
3700
4100
Ver 1
15.05.19
AB-0011
1 : 100
R. Pehter
R. Pehter
I. Tekku
A. Park
Meierikvartalet Phase 2
House C 2nd Floor Plan (As Built)
1158
KME
KODUMAJA


Ap. 54-302/C-7
Kitchen/Living room
29.0 m²
Ap. 54-303/C-8
Kitchen/Living room
26.9 m²
Ap. 2-304/C-9
Kitchen/Living room
36.8 m²
Ap. 2-303/C-10
Kitchen/Living room
21.0 m²
Ap. 2-302/C-11
Kitchen/Living room
19.3 m²
Ap. 2-301/C-4
Kitchen/Living room
57.3 m²
MKC-260
LPP-260-01
PPI-260-01
PPM-260-01
MKC-259
LPP-259-01
PPI-259-01
PPM-259-01
MKC-258
LPP-258-01
PPI-258-01
MKC-257
LPP-257-01
PPI-257-01
MKC-256
LPP-256-01
PPI-256-01
PPM-256-01
MKC-255
LPP-255-01
PPI-255-01
PPM-255-01
MKC-254
LPP-254-01
PPI-254-01
MKC-253
LPP-253-01
PPI-253-01
MKC-252
LPP-252-01
PPI-252-01
PPM-252-01
MKC-251
LPP-251-01
PPI-251-01
MKC-250
LPP-250-01
PPI-250-01
PPM-250-01
MKC-249
LPP-249-01
PPI-249-01
Rainwater downpipe d=75 mm
Balcony drain d75
Rainwater downpipe d=87 mm
Balcony drain d75mm
Towel dryer 0.5x1.0m
NB! Siin seina pind lõpetada
Section CE
Section CA
Section CD
Section CB
Section CB1
Section CC2
Section CC1
Section CC
Section C1
Section C5
Section C2
Section C3
Section C4
12500
13800
4100
3900
3400
2650
2250
1070
KODUMAJA
Meienikvartalet Phase 2
House C 3rd Floor Plan (As Built)
KME
1158
AB-0012
1 : 100
Ver 1
15.05.19
R. Pehter
I. Tekku
A. Park



Töö. algp	R. Pehter	Ver 1	15.05.19
Vormistas	R. Pehter		
PPJ	I. Tekku	Tähis	AB-0013
PJ	A. Park	M/Mõõtkava	1 : 100

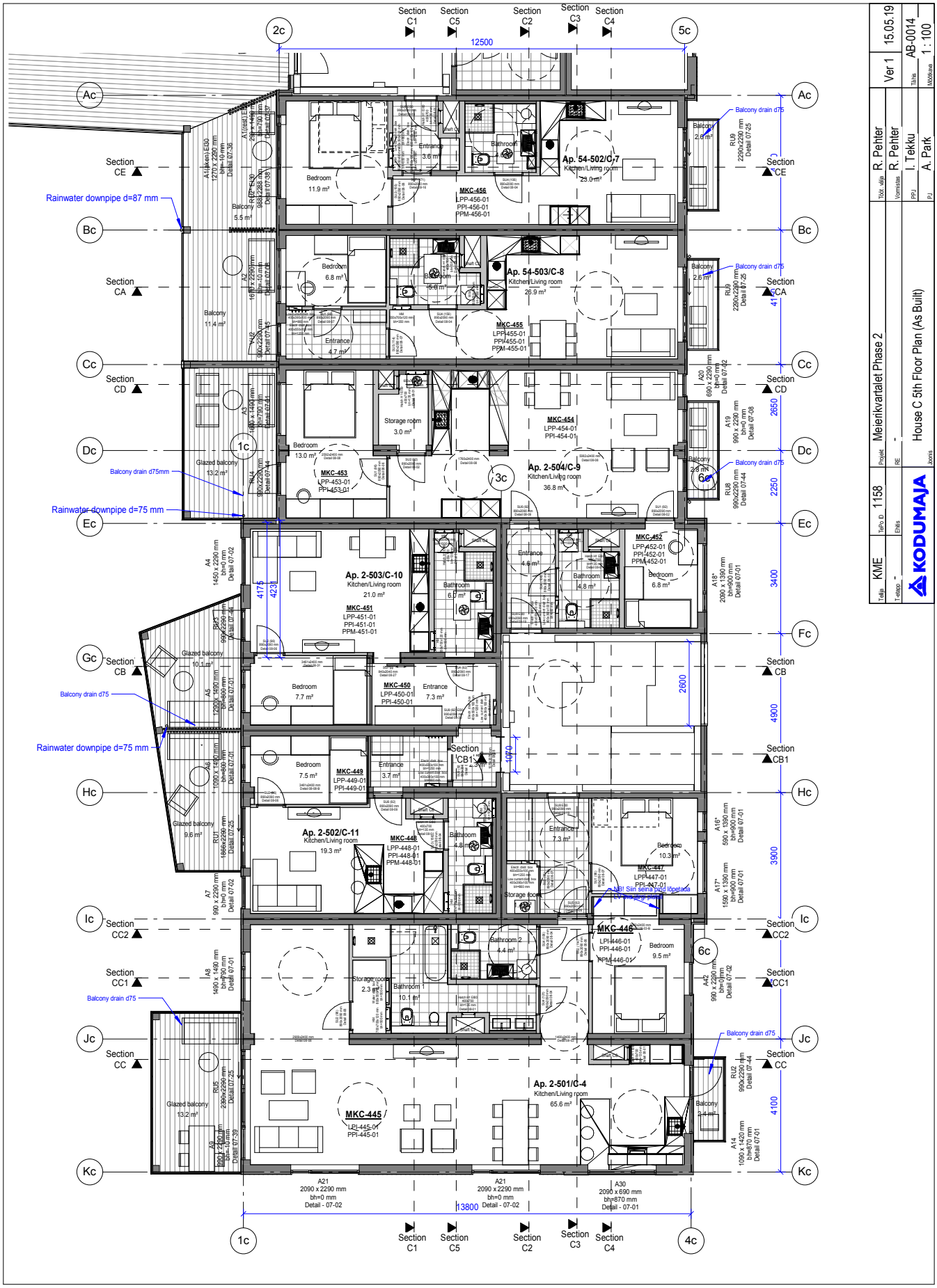
Projekt: Meierikvartalet Phase 2 — RE: -

House C 4th Floor Plan (As Built)

Joonis

Tellija: KME — Tellija's D: 1158 — Ehitis: -

KODUMAJA

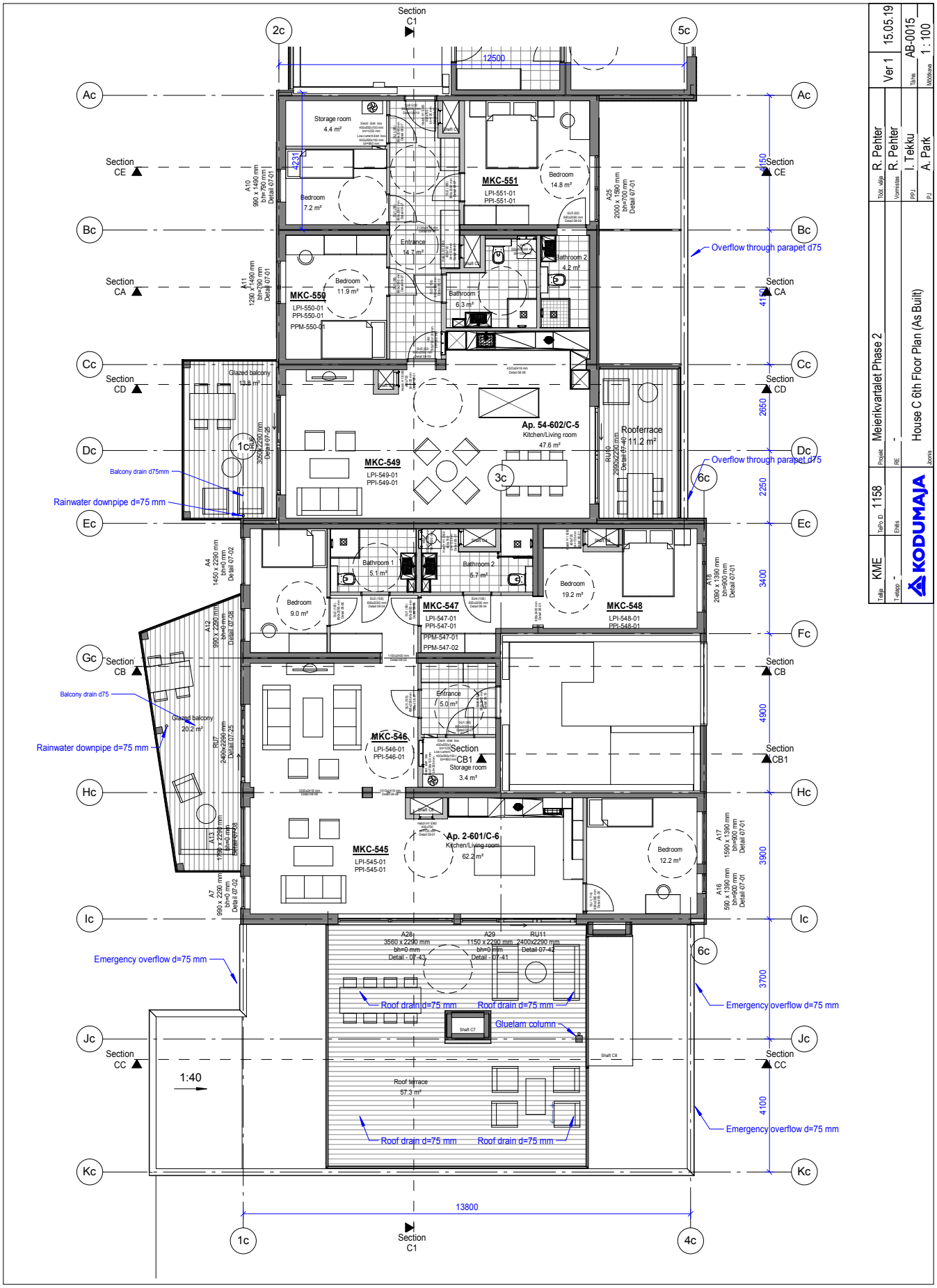


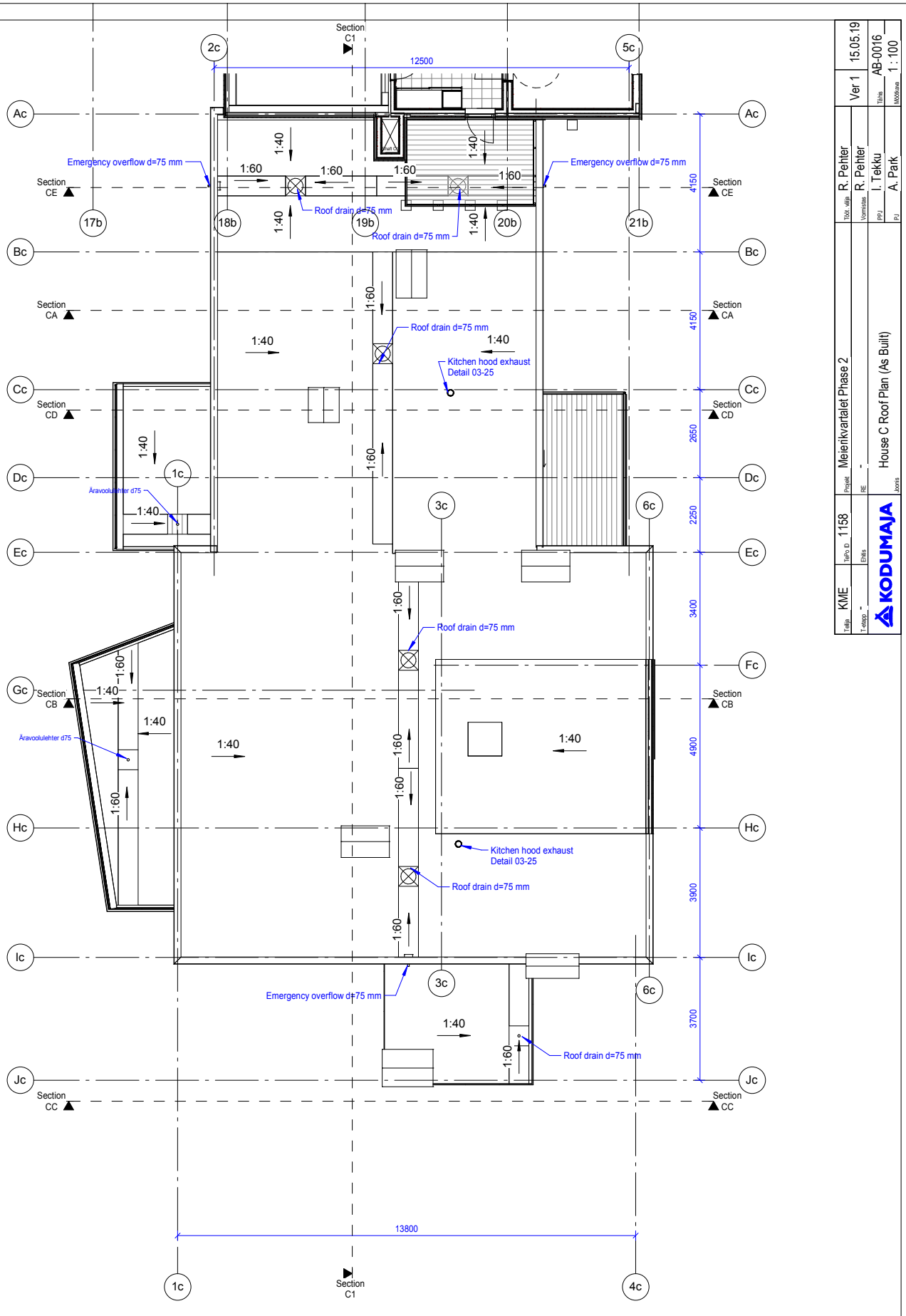
Töö. algp	R. Pehter	Ver 1	15.05.19
Vormistas	R. Pehter		
PPJ	I. Tekku	Tähis	AB-0014
PJ	A. Park	M/Mõõtkava	1 : 100

Projekt: Meierikvartalet Phase 2
RE: -
House C 5th Floor Plan (As Built)
Joonis

Tellija: KME
Tellija D: 1158
Ehitis
T-etapp: -

KODUMAJA


Section C1
2c
5c
12500
Ac
Bc
Cc
Dc
Ec
Fc
Gc
Hc
Ic
Jc
Kc
Storage room 4.4 m²
Bedroom 7.2 m²
MKC-551
LPI-551-01
PPI-551-01
Bedroom 14.8 m²
Entrance 14.7 m²
Bathroom 2 4.2 m²
Bedroom 11.9 m²
MKC-550
LPI-550-01
PPI-550-01
PPM-550-01
Bathroom 6.3 m²
Overflow through parapet d75
Glazed balcony 13.8 m²
Ap. 54-602/C-5
Kitchen/Living room
47.6 m²
MKC-549
LPI-549-01
PPI-549-01
Rooferrace 11.2 m²
Balcony drain d75mm
Rainwater downpipe d=75 mm
Bathroom 1 5.1 m²
Bathroom 2 5.7 m²
Bedroom 9.0 m²
MKC-547
LPI-547-01
PPI-547-01
PPM-547-01
PPM-547-02
Bedroom 19.2 m²
MKC-548
LPI-548-01
PPI-548-01
Balcony drain d75
Glazed balcony 20.2 m²
Entrance 5.0 m²
MKC-546
LPI-546-01
PPI-546-01
Storage room 3.4 m²
Ap. 2-601/C-6
Kitchen/Living room
62.2 m²
MKC-545
LPI-545-01
PPI-545-01
Bedroom 12.2 m²
Emergency overflow d=75 mm
Roof drain d=75 mm
Gluelam column
Roof terrace 57.3 m²
1:40
13800
4231
4150
2650
2250
3400
4900
3900
3700
4100
Ver 1
15.05.19
AB-0015
1 : 100
R. Pehter
R. Pehter
I. Tekku
A. Park
Meierikvartalet Phase 2
House C 6th Floor Plan (As Built)
KME
1158
KODUMAJA



R. Pehter | Tööt. allkir. | 15.05.19
R. Pehter | Vormistas | Ver 1
I. Tekku | PPJ | AB-0016
A. Park | PJ | 1 : 100
Meienikvartalet Phase 2 | Projekt | - | RE
House C Roof Plan (As Built) | Joonis
KME | Tellija | -
1158 | Tellija-D | Ehitis
KODUMAJA

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Dronningens gate 54	H0203	138/4686/0/73	51	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DE ALVARENGA G ANA PAULA 310879*****	Eiendomsrett 1/1	Dronningens gate 54 8006	Bosatt

Vegadresse: Dronningens gate 54 Adressetilleggsnavn:

Poststed	8006 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	104 Sentrum 2	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300606995		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Ferdigattest (FA)	20.10.2020

1: Bygning 300606995: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Ferdigattest 20.10.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	15636
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	4638
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20274
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	4055
Energikilder	Fjernvarme	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	112

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.02.2017	10.02.2017
Igangsettingstillatelse	20.07.2017	24.07.2017
Ferdigattest	20.10.2020	26.10.2020
Data fra bygningsendring overført	05.10.2023	05.10.2023
Endre bygningsdata	13.02.2025	13.02.2025

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H07	3	493	0	493	0	0	0

H06	10	1326	0	1326	0	0	0
H05	23	2025	0	2025	0	0	0
H04	26	2279	0	2279	0	0	0
H03	25	2279	0	2279	0	0	0
H02	25	2279	0	2279	0	0	0
H01	0	876	2496	3372	0	0	0
K01	0	0	2132	2132	0	0	0
K02	0	4079	10	4089	0	0	0

Borettslag

Navn	MEIERIKVARTALET BORETTSLAG	Org.nr	921169612
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	0

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	138/4686/0/94	0	
Seksjon	138/4686/0/102	0	
Seksjon	138/4686/0/50	0	
Seksjon	138/4686/0/14	0	
Seksjon	138/4686/0/22	0	
Seksjon	138/4686/0/82	0	
Seksjon	138/4686/0/62	0	
Seksjon	138/4686/0/18	0	
Seksjon	138/4686/0/46	0	
Seksjon	138/4686/0/90	0	
Seksjon	138/4686/0/66	0	
Seksjon	138/4686/0/4	0	
Seksjon	138/4686/0/34	0	
Seksjon	138/4686/0/38	0	
Seksjon	138/4686/0/106	0	
Seksjon	138/4686/0/98	0	
Seksjon	138/4686/0/6	0	
Seksjon	138/4686/0/70	0	
Seksjon	138/4686/0/86	0	
Seksjon	138/4686/0/58	0	
Seksjon	138/4686/0/54	0	
Seksjon	138/4686/0/42	0	
Seksjon	138/4686/0/30	0	
Seksjon	138/4686/0/10	0	
Seksjon	138/4686/0/26	0	
Seksjon	138/4686/0/110	0	
Seksjon	138/4686/0/74	0	
Seksjon	138/4686/0/78	0	
Seksjon	138/4686/0/23	0	
Seksjon	138/4686/0/43	0	
Seksjon	138/4686/0/95	0	
Seksjon	138/4686/0/71	0	
Seksjon	138/4686/0/55	0	
Seksjon	138/4686/0/59	0	
Seksjon	138/4686/0/11	0	
Seksjon	138/4686/0/1	0	

Seksjon	138/4686/0/2	0	
Seksjon	138/4686/0/3	0	
Seksjon	138/4686/0/5	0	
Seksjon	138/4686/0/7	0	
Seksjon	138/4686/0/9	0	
Seksjon	138/4686/0/13	0	
Seksjon	138/4686/0/15	0	
Seksjon	138/4686/0/17	0	
Seksjon	138/4686/0/19	0	
Seksjon	138/4686/0/21	0	
Seksjon	138/4686/0/24	0	
Seksjon	138/4686/0/25	0	
Seksjon	138/4686/0/27	0	
Seksjon	138/4686/0/28	0	
Seksjon	138/4686/0/29	0	
Seksjon	138/4686/0/31	0	
Seksjon	138/4686/0/33	0	
Seksjon	138/4686/0/35	0	
Seksjon	138/4686/0/36	0	
Seksjon	138/4686/0/37	0	
Seksjon	138/4686/0/39	0	
Seksjon	138/4686/0/40	0	
Seksjon	138/4686/0/41	0	
Seksjon	138/4686/0/44	0	
Seksjon	138/4686/0/45	0	
Seksjon	138/4686/0/47	0	
Seksjon	138/4686/0/49	0	
Seksjon	138/4686/0/51	0	
Seksjon	138/4686/0/53	0	
Seksjon	138/4686/0/56	0	
Seksjon	138/4686/0/57	0	
Seksjon	138/4686/0/61	0	
Seksjon	138/4686/0/63	0	
Seksjon	138/4686/0/64	0	
Seksjon	138/4686/0/65	0	
Seksjon	138/4686/0/67	0	
Seksjon	138/4686/0/68	0	
Seksjon	138/4686/0/69	0	
Seksjon	138/4686/0/72	0	
Seksjon	138/4686/0/73	0	
Seksjon	138/4686/0/75	0	
Seksjon	138/4686/0/76	0	
Seksjon	138/4686/0/77	0	
Seksjon	138/4686/0/79	0	
Seksjon	138/4686/0/80	0	
Seksjon	138/4686/0/81	0	
Seksjon	138/4686/0/83	0	
Seksjon	138/4686/0/84	0	
Seksjon	138/4686/0/85	0	
Seksjon	138/4686/0/87	0	
Seksjon	138/4686/0/88	0	
Seksjon	138/4686/0/89	0	
Seksjon	138/4686/0/91	0	

Seksjon	138/4686/0/92	0	
Seksjon	138/4686/0/93	0	
Seksjon	138/4686/0/96	0	
Seksjon	138/4686/0/97	0	
Seksjon	138/4686/0/99	0	
Seksjon	138/4686/0/100	0	
Seksjon	138/4686/0/101	0	
Seksjon	138/4686/0/103	0	
Seksjon	138/4686/0/104	0	
Seksjon	138/4686/0/105	0	
Seksjon	138/4686/0/107	0	
Seksjon	138/4686/0/108	0	
Seksjon	138/4686/0/109	0	
Seksjon	138/4686/0/111	0	
Seksjon	138/4686/0/112	0	
Seksjon	138/4686/0/151	0	
Seksjon	138/4686/0/8	0	
Seksjon	138/4686/0/12	0	
Seksjon	138/4686/0/16	0	
Seksjon	138/4686/0/20	0	
Seksjon	138/4686/0/32	0	
Seksjon	138/4686/0/48	0	
Seksjon	138/4686/0/52	0	
Seksjon	138/4686/0/60	0	

Utskriftsdato: 28.09.2026

Ortofotorapport for eiendom 1804 - 138/4686//



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



2018



2015



2014




2011
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2009
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2009
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2006
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2004



2002



1946



Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 138/4686/0/73
Adresse: Dronningens gate 54
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

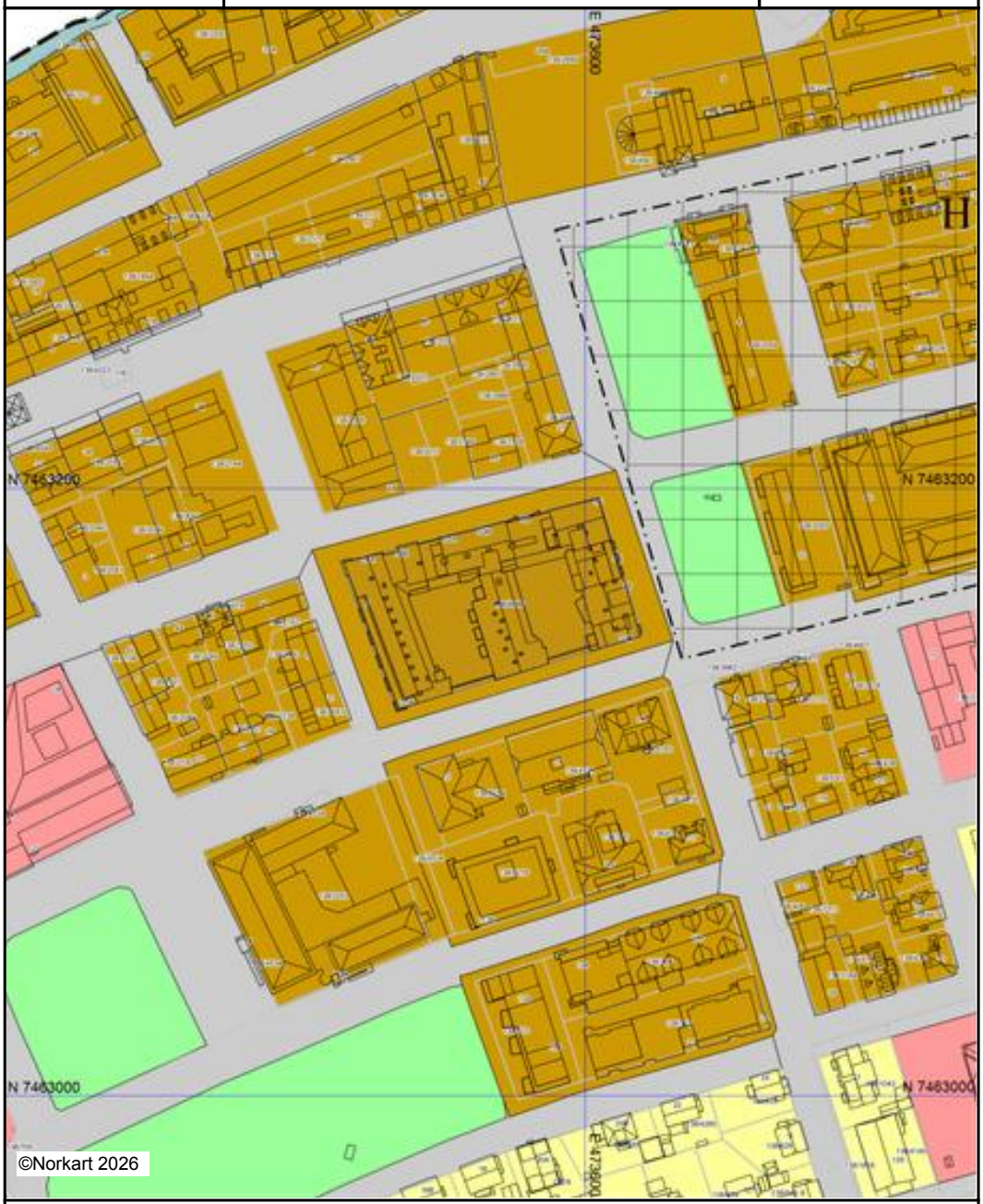
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/4686/0/73
Adresse: Dronningens gate 54
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/4686/0/73
Adresse: Dronningens gate 54
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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.

Utskriftsdato: 28.09.2026

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	4686	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	73
Adresse	Dronningens gate 54, 8006 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Utgått/erstattet
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 269 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** SF

Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	18.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/16870/1804_KPA2026_Kp_kommuneplanen_planbest_18062026.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 269 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_4 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 4 269 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** SF30
	Delareal 4 269 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_2 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 4 269 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #01 - Sentrum bydel - bykjernen **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 4 269 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_1 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 4 269 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_2 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015006 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2015006)
Navn	Kvartal 30
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/9821/2015006_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 128 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** Komb.bygg og anlegg
	Delareal 20 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_1 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 378 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming

	Delareal 553 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** f_BUT2
	Delareal 25 m^2 **Formål** Torg **Feltnavn** ST1
	Delareal 562 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** f_BUT1

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015006 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2015006)
Navn	Kvartal 30
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/9821/2015006_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 269 m^2 **Formål** Parkeringshus/-anlegg **Feltnavn** SPH1

PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING AV KVARTAL 30, SENTRUM

Siste behandling i PNM komiteen dato: 07.06.16

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: 16.06.16

Under K. Sak nummer: PS 16/107

BODØ KOMMUNE
Vedtatt av Bystyret
Dato: .....
K.sak nr.: .....
Bent Skaug
Formannskapssekretær

formannskapssekretær

§1 GENERELT

1.1 Formål

Reguleringsplanens formål er å legge til rette for etablering av bolig, forretning, kontor og tjenesteyting, samt parkeringsanlegg under grunnen.

1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist på plankart i to vertikalnivå (på grunnen og under grunnen) med plan-id 2015006.

1.3 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende arealformål:

PBL § 12-5, 1. Bebyggelse og anlegg

- Kombinert bebyggelse og anlegg (B/F/K/T), eierform annen
- Uteoppholdsareal (f_BUT1-f_BUT2), eierform felles

PBL § 12-5, 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o_SKV1-4), eierform offentlig
- Fortau (o_SF1-4), eierform offentlig
- Torg (ST1-2), eierform annen
- Parkeringsanlegg (SPH1), eierform annen (under grunnen)

PBL § 12-7, 1. Bestemmelser i reguleringsplan
Vilkår for fysisk utforming av arealer: Bestemmelsesområde #1, #2 og #3

PBL § 12-6, Hensynssoner i reguleringsplan
- a.1) Sikringssone frisikt (H140_1)

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Støy
Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C som tilsvarer 30 LpA,eq,24h(db). Maks. støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei, jernbane, flyplass hhv ~~55~~ 52, 58 og 52 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl. 23-07.

For å oppfylle kravene i forhold til støy må følgende gjøres:

- Minimum ett soverom i hver leilighet skal ha luftemulighet mot stille side (under 52dB) For et mindre antall enheter kan stille side oppnås med utlufting mot innglasset balkong.
- For balkonger med støynivåer mellom 52-62dB, skal det etableres støyskjermer på balkonger og absorbenter i underkant av overliggende balkonger slik at det oppnås støynivåer under 52dB.
- Balkonger med støynivåer over 62 dB skal innglasses. Innglassede balkonger må kunne åpnes.
- Mot Kongens gate skal det etableres transparent støyskjerm på felles uteoppholdsareal på minimum 1,2 meter.

2.2 Arkitektur og estetikk
Bebyggelsen skal utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. I tillegg til å gjenspeile sin egen tid, skal bygget utformes med en bevisst holdning om å understreke de karakteristiske trekkene i bykjernebebyggelsen. Herunder kvartalsbebyggelse med variert farge- og materialbruk, varierte byggehøyder, sprang i fasaden og i detaljering.

I første etasje mot offentlig gate skal fasaden utformes slik at det gis mest mulig innsyn i bygget ved utstrakt bruk av glass eller annet transparent materiale.

Nødvendige skjermingstiltak skal gis tiltalende utforming på lik linje med bygget. Tiltak for støy og vind skal i størst mulig grad samordnes.

2.3 Uteoppholdsareal
Avsatt areal til leke- og uteoppholdsareal skal være i henhold til gjeldende bestemmelser for Bodø kommune, jfr. kommuneplanens arealdel 2014-2026, § 4. Det skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan kravet oppfylles.

Innglasset balkong/terrasse godkjennes som privat uteoppholdsareal.
Innglassede balkonger/terasser må kunne åpnes.

Takterrasse aksepteres som fullverdig leke- og uteoppholdsareal forutsatt at de oppfyller krav til støynivå, er skjermet for vind og tilstrekkelig sikret.

2.4 Svalganger

Svalgangsløsninger skal være godt tilpasset fasaden, ha høy estetisk kvalitet og ivareta krav til bomiljø, sikkerhet og funksjonalitet. Svalgangene skal med hensyn til materialbruk, lyddemping, lys, fysiske skilleinnretninger o.l. utformes som viktig del av bomiljøet. Disse forhold skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Svalgangene kan etableres med en gangsone på minimum 1,5m bredde fra byggets fasade. For å sikre tilgang på naturlig lys i svalgangene, skal de ytre svalgangsveggene være mest mulig gjennomskinnelige.

For leiligheter med balkonger/vinterhager ut mot Dronningens gate og Bankgata, kan det etableres private soner i tilknytning til svalgangene på utsiden av gangarealet. Disse skal minimum ha en bredde på 1,5m. Det tillates oppføring av transparent skjerming og/eller skillevegger mellom de private sonene og gangarealet.

Før igangsettelsestillatelse gis, skal det dokumenteres tiltak som sikrer at man kan åpne vinduer ut mot svalganger uten fare for at noen kommer seg inn.

2.5 Universell utforming

For uteområder, atkomst til og i bygninger gjelder de til enhver tid fastsatte krav i Teknisk forskrift på behandlingstidspunktet. Andelen boenheter som skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse skal være i henhold til § 1.10 i kommuneplanens arealdel 2014 – 2026.

2.6 Parkering

Det skal etableres parkering i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Parkering skal løses i parkeringsanlegg under grunnen, jf. § 4.4.

2.7 Avfall

Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallshåndtering innenfor planområdet. Endelig plassering av avfallsanlegg løses i samråd med renovasjonsselskap. Skriftlig avklaring må foreligge ved søknad om rammetillatelse.

2.8 Kabelanlegg

Det må tas hensyn til kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier.

2.9 Energi

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternativ energiløsning vil være miljømessig bedre.

Behov for ny nettstasjon skal løses i samråd med nettleverandør.

2.10 Kulturminner

Skulle det under arbeid vise seg at tiltaket kan få konsekvenser for et automatisk fredet kulturminne,

skal arbeidet stanses og ansvarlig myndighet eller nærmeste politimyndighet varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

2.11 Hinderflater flyplass

Dersom det skal benyttes byggekraner (tårnkraner/mobilkraner) som bryter sideflaten (høyderestriksjonsflate) i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn (Avinors tegning ENBO-P-08), skal dette avklares med Forsvaret, Flyplassdrift, og Avinor Flysikring. Det er krav om radioteknisk vurdering og godkjenning.

2.12 Vindforhold

Det skal tas hensyn til vindforhold og vindavskjermende tiltak ved utforming av planlagt bebyggelse og utearealer, balkonger og terrasser. Vindklimatisk rapport datert 24.08.15 skal legges ved rammesøknaden.

Behov for vindavskjermende tiltak på takterrasser og balkonger skal dokumenteres. Det skal etableres en transparent vindskjerm mot Kongens gate på felles uteoppholdsareal på lokk. Vindskjermen skal minimum være 2 meter høy.

2.13 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for omsøkt byggetrinn. Situasjonsplanen skal vise planlagt bebyggelse med høyder og plassering, atkomst, innkjøring til parkeringsanlegg, sykkelparkering, varelevering, avfallshåndtering, samt planlagte løsninger for felles uteoppholdsarealer på lokk/tak, skjermingstiltak for vind og støy, beplantning, møblering og utforming av fortau, gate- og torgarealer.

Detaljert plan for utforming og møblering av offentlige trafikkarealer, fortau, gate- og torgarealer, skal godkjennes av Byteknikk.

2.14 Geotekniske forhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.

2.15 Forurensing i grunnen

Datarapport for miljøteknisk grunnundersøkelse med tiltaksplan datert 22.05.15 skal legges ved rammesøknaden. Om nødvendig skal supplerende prøvetaking gjennomføres. Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2 skal godkjennes av Byteknikk.

2.16 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere og næringsliv i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal utredes. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i samsvar med kap. 4 i T-1442.

Tiltaksplan, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Byteknikk.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 1)

3.1 Byggegrense og byggehøyder

Byggegrenser og maks tillatt gesimshøyde fremgår av plankartet (angitt iht. NN1954). Der byggegrensen ikke er vist er den sammenfallende med formålsgrensen.

Balkonger/innglassede balkonger tillates utkraget inntil 0,5 meter ut over byggegrensen/fortau forutsatt at det minimum er 3,5 m fri høyde over fortau.

Rekkverk og skjermingstiltak tillates oppført over oppgitte byggehøyder. Trappetårn og heishus tillates oppført inntil 3 meter over tillatt gesimshøyde.

3.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (B/F/K/T)

Innenfor området med signatur B/F/K/T tillates etablering av bolig med tilhørende uteoppholdsareal, forretning, kontor og tjenesteyting med kunderettet produksjon (herunder arkitektkontorer, frisør, bank, servering, bevertning og kulturelle formål mv.), samt innvendig energianlegg (nettstasjon) og innvendig avfallsrom.

Mot Dronningens gate tillates enkelte fellesfunksjoner for beboerne, herunder fellesstue, treningsrom og garderober. Boliger eller overnattingsfasiliteter tillates ikke i første etasje.
Maksimal utnyttelsesgrad for næringsdelen er %-BYA=100 %. For boligdelen skal maksimal utnyttelsesgrad ikke overstige %-BYA=95%. Felles uteoppholdsareal inngår ikke i beregning av utnyttelsesgrad for bolig.

3.3 Uteoppholdsareal (f_BUT1-2)

Områder med signatur f_BUT1 og f_BUT2 reguleres til uteoppholdsareal. Eierformen er felles.

Innenfor disse områdene skal det etableres uteoppholdsareal på lokk iht. gjeldende bestemmelser i Kommuneplanens arealdel. Arealet skal ha tiltalende utforming, være universell utformet og skal være egnet for bruk uansett alder og funksjonsnivå på brukerene. Minst halvparten av arealet skal bestå av vekstlag. Utearealene skal skjermes for vind og støy. Det skal etableres en passasje gjennom B/F/K/T som forbinder f_BUT1 og f_BUT2.

På taket av den midtre boligfløyen med gavl mot Kongens gate, kan det anlegges felles uteoppholdsareal i tillegg til felles uteoppholdsareal på lokk (f_BUT1-2). Arealet skal utformes i tråd med gjeldende krav.

I etasjen under uteoppholdsarealet gjelder bestemmelser beskrevet i § 3.2.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ PBL 12-5, 2)

4.1 Kjøreveg (o_SKV1-4)

Områder med signatur o_SKV1-o_SKV4 reguleres til kjøreveger med bredder iht. plankart. Eierformen er offentlig.

Varelevering og midlertidig parkering i forbindelse med renovasjon og drift tillates kun i Dronningens gate og Kongens gate.

Det tillates etablering av langsgående gateparkering i o_SKV1.

Det kan beplantes med trær langs ytterkanten av o_SKV1-o_SKV4. Trærne må ikke være til hinder for sikt for kjørende. Nærmere plassering avklares i samråd med Byteknikk.

Etablering av kollektivtransportstopp (herunder plattform, busslomme, busskur ol.) tillates i o_SKV4.

4.2 Fortau (o_SF1-4)

Områder med signatur o_SF1-4 reguleres til fortau med bredder iht. plankart. Eierformen er offentlig.

Innenfor disse områdene tillates etablering av sykkelparkering, varelevering, beplantning og møblering.

Det skal etableres fortausvarme i alle fortau, jfr. § 12.7.1 i kommuneplanens arealdel 2014-2026.

Det kan beplantes med trær langs ytterkanten av o_SF1-o_SF4. Trærne må ikke være til hinder for sikt for kjørende. Nærmere plassering avklares i samråd med Byteknikk.

Etablering av kollektivtransportstopp (herunder plattform, busslomme, busskur ol.) tillates i o_SF4.

4.3 Torg (ST1-2)

Områder med signatur ST1-2 reguleres til torg. Eierformen er annen eierform (privat).

Innenfor disse områdene kan det etableres sittemøbler og beplantning. Arealene tillates også benyttet til sykkelparkering.

ST1 kan trekkes inn 0,5 meter under f_BUT_1 og ST2 kan trekkes inn 3,1 m under f_BUT_2. Minste frie høyde er 4,0m fra terreng til underkant dekke f_BUT.

4.4 Parkeringsanlegg (SPH1), eget plankart – vertikalnivå 1

Området med signatur SPH1 reguleres til parkeringsanlegg i vertikalnivå under grunnen. Innenfor dette området tillates det etablering av parkeringsanlegg for bilparkering, sykkelparkering, tekniske rom (herunder innvendig nettstasjon) og boder inntil to etasjer under bakkenivå fra Dronningens gate. Eierformen er annen (privat).

Atkomst til parkeringsanlegget skal være fra Dronningens gate og er vist med pil på plankartet. Atkomsten skal tilpasses øvrig fasade og ha høy estetisk kvalitet.

For å oppnå tilstrekkelig sikt ved utkjøring til Dronningens gate, skal bygningskroppen og portåpningene trekkes inn etter de inntegnede frisiktlinjer og sikringssoner. Mindre justeringer av denne og tilhørende frisiktlinjer/sikringssoner tillates avklart ved søknad om igangsettelsestillatelse.

§ 5 OMRÅDER FOR BESTEMMELSER (PBL § 12-7, 1.)

5.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor området markert med signatur **#1** skal bygningskroppen i første etasje være inntrukket og utformes som en arkade.

I den nordlige delen av arkaden skal det etableres en trapp som tar opp terrengforskjellen mellom Dronningens gate og Rådhusgata. Trappen skal utformes som et sittemøbel. Endelig utforming av trappen skal vises i utomhusplan.

5.2 Bestemmelsesområde #2 og #3

På takplanet innenfor området markert med signatur **#2** og **#3** tillates det etablering av balkonger eller innglassede balkonger over de oppgitte byggehøydene. Ved oppføring av innglassede balkonger, skal

maksimal gesims ikke overstige den tillatte byggehøyden på tilgrensende del av bygget, slik som vist på plankartet (kote 39,2 i vest og kote 42,3 i øst).

§ 6 HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

6.1 Sikringssone frisikt (H140_1)

Områder med signatur H140_1 reguleres til sikringssone frisikt. Innenfor sikringssonen tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5m. Enkeltstående søyler, stolper og lignende kan stå innenfor sikringssonen.

Frisiktlinjer og tilhørende sikringssoner skal tilpasses avkjørslenes plassering. Mindre justeringer tillates avklart ved søknad om igangsettelsestillatelse.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- situasjonsplan i henhold til § 2.12
- Skisseplan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Bodø kommune, Byteknikk
- Redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen. Dette skal også godkjennes av Byteknikk
- Dokumentasjon på tilstrekkelig vann til brannslukking og til eventuelle sprinklingsanlegg. Dette skal også godkjennes av Byteknikk
- støyfaglig utredning
- dokumentasjon av vindavskjermende tiltak
- dokumentasjon av tilstrekkelig skolekapasitet
- Datarapport for miljøteknisk grunnundersøkelse med tiltaksplan datert 22.05.15

7.2 Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal:

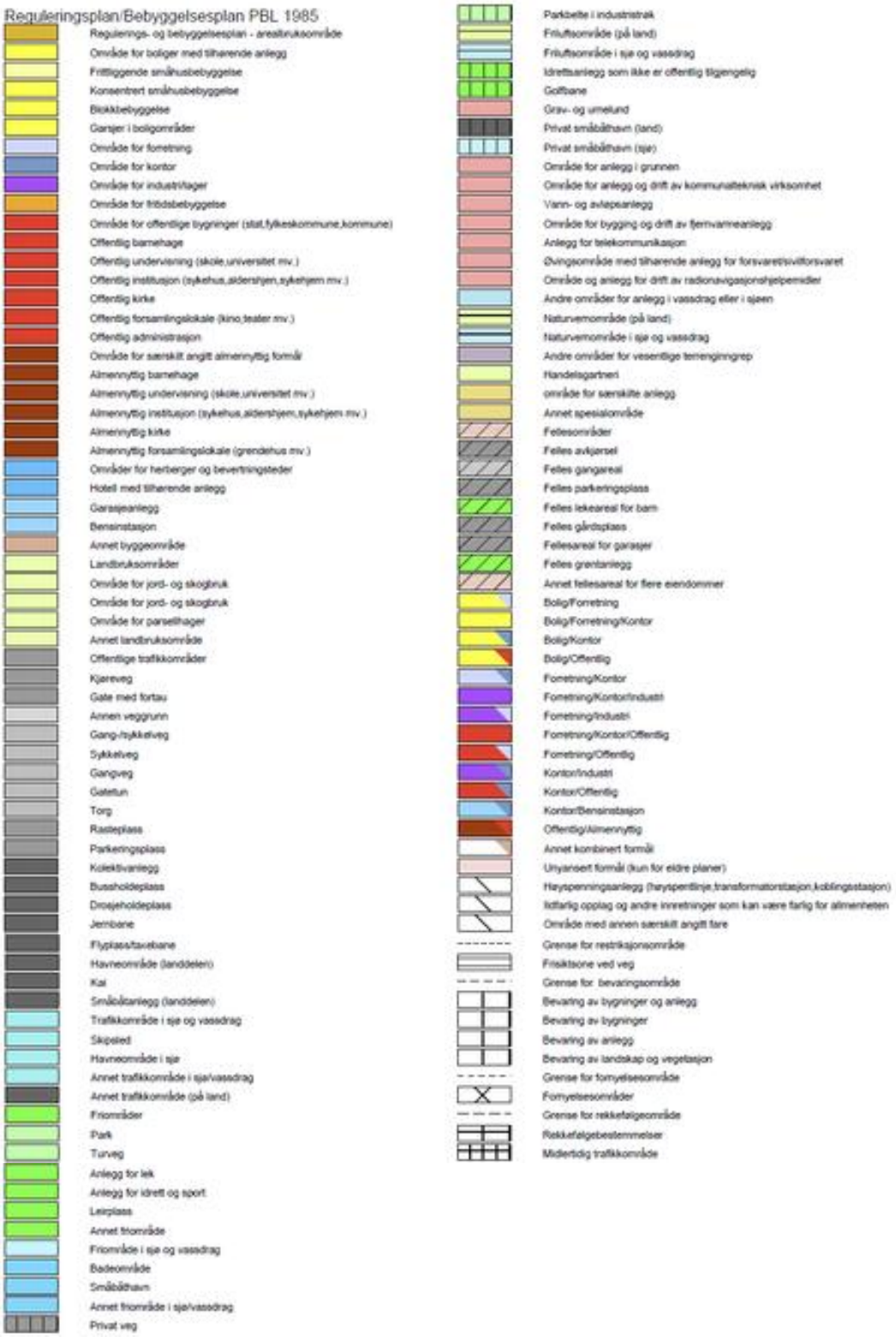
- detaljplaner for offentlig veigrunn, avkjørsel og VA-anlegg være godkjent av Bodø kommune, Byteknikk
- alle offentlige vei- fortaus- og ledningsanlegg som skal overtas av Bodø kommune være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- og anleggsfasen, jfr. § 2.15, være godkjent
- det foreligge avtale om tilknytning til fjernvarme, evt. dokumentasjon på alternativ energiløsning
- det foreligge dokumentasjon på grunnforhold og eventuell tiltaksplan for håndtering av forurensende masser, jfr. §§ 2.13 og 2.14
- det foreligge dokumentasjon på at støykravene overholdes i henhold til § 2.1
- det foreligge dokumentasjon på at svalgangene tilfredsstiller kravene gitt i § 2.3
- eventuell godkjennelse i henhold til 2.11. foreligge, hvis nødvendig.

7.3 Brukstillatelse/ferdigattest

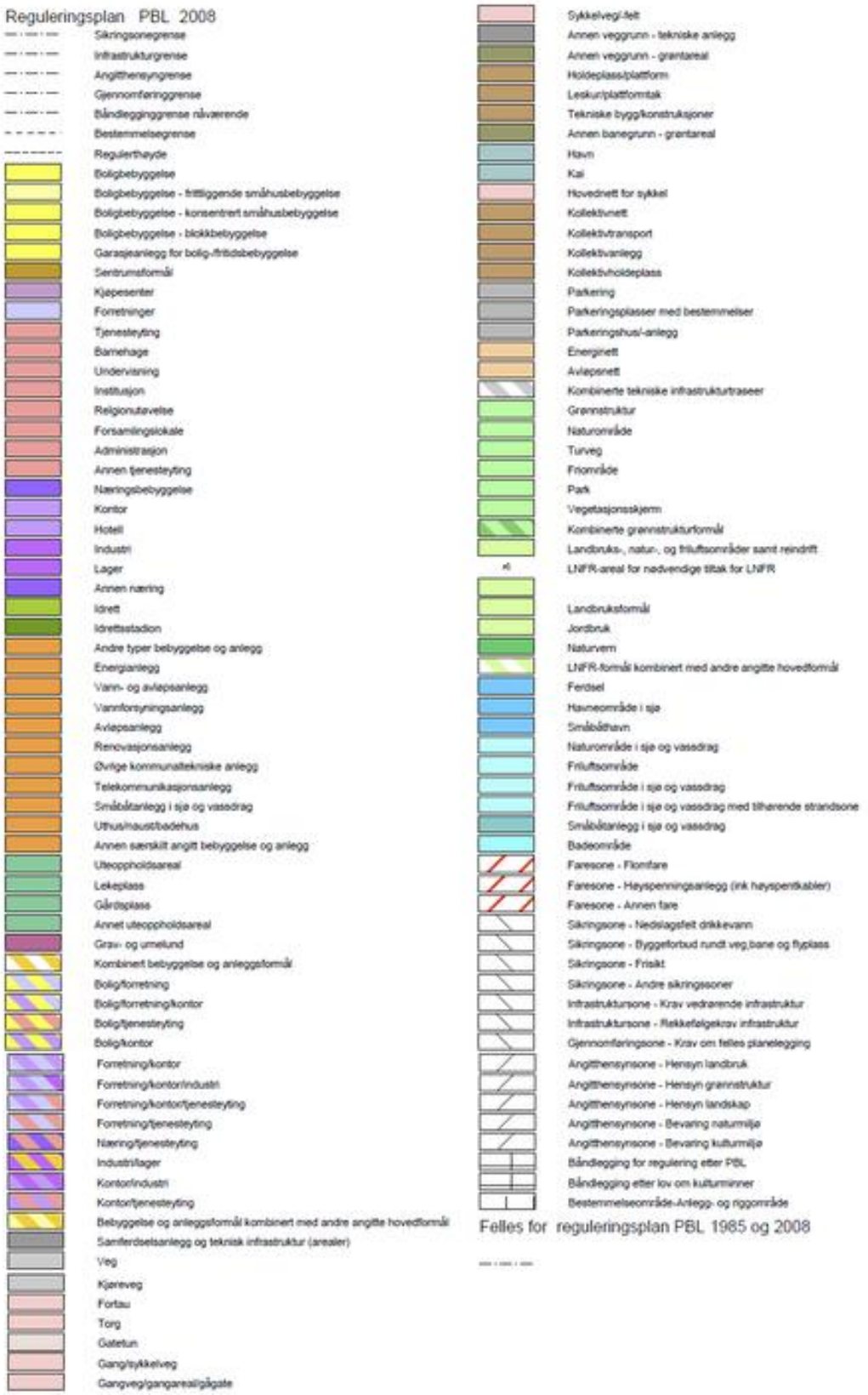
Før brukstillatelse eller ferdigattest skal følgende være ferdig opparbeidet:

- offentlig veigrunn (gate, fortau), avkjørsel og VA-anlegg relatert til omsøkte utbygging/byggetrinn
- bil- og sykkelparkering i henhold til krav
- vindavskjermende tiltak
- tilkobling til fjernvarme med mindre det er godkjent at en annen løsning vil være miljømessig bedre
- Uteoppholdsareal relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal nødvendig uteoppholdsareal senest ferdigstilles påfølgende sommer. Dersom siste byggetrinn ikke er ferdigstilt senest fire år etter brukstillatelse er gitt for første byggetrinn, skal felles leke- og uteoppholdsareal (f_BUT1-f_BUT2) opparbeides omgående.

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

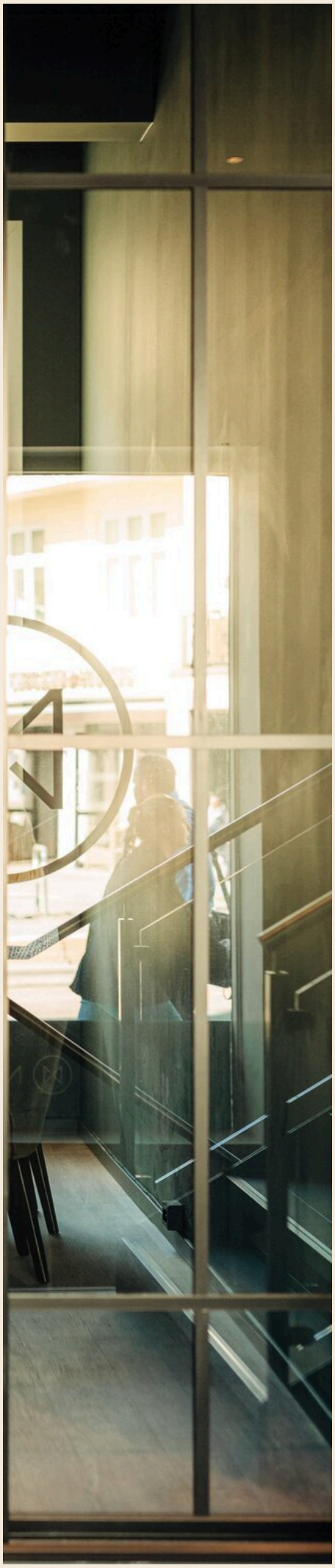
- Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
- Område for midlertidig bygge- og deleforbud

Velkommen til

Nordvik Bodø

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bodø, Fauske, Sørfold, Gildeskål, Meløy, Vestvågøy og Hadsel godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Moloveien 20, 8003 BODØ
r.hanssen@nordvikbolig.no
482 17 288

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 35-0161/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dronningens gate 54 8006 BODØ
Matrikkel: Gnr 138, bnr 4686, snr 73 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Renate-Adele Larsson Rødberg

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bodø
r.rodberg@nordvikbolig.no
416 81 773