

Myrullveien 63



Velkommen til

Myrullveien 63



Salgsoppgaven produsert 18. mars 2026

Mørkved

Flott 4-roms rekkehus med beliggenhet på ende - 3 soverom - 3 balkonger - Gode lys og solforhold - Nært alt på Mørkved

Prisantydning	3 790 000,-
Fellesgjeld	393 236,-
Omkostninger	9 149,-
Totalpris	4 192 385,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 993,-
BRA-i	106 kvm
Totalt BRA	131 kvm
Soverom	3

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1983

Ansvarlig megler	Rune Emil Hanssen
Telefon	950 02 333
E-post	r.hanssen@nordvikbolig.no


NORDVIK
Til salgs
63





Kort fortalt

- Velkommen til Myrullveien 63, og et flott og praktisk rekkehus med fin plassering i ende av en bilfri gate. Boligen holder en gjennomgående normal standard fordelt på 2 romslige etasjer. Godt med lagringsplass. 3 balkonger, 3 gode soverom og romslig stue med vedovn og god plass for møblering. Garasje. Noe oppgraderinger er gjennomført gjennom årene med blant annet nyere montert nyere kjøkken med innebygde hvitevarer. Det er også skiftet ut enkelte vinduer og balkong dører. Eiendommen ligger meget sentralt og populært til, unik for barnefamilier med alle bydelens fasiliteter i umiddelbar nærhet. Her kan det nevnes kort vei til skole, bhg universitet, høgskole, diverse nærbutikker, pub, handelssenter, idrettsanlegg, skiløyper mm. Ellers enkel tilgang til kollektiv trafikk til og fra sentrum.

Arealer og innhold

BRA-i:	106 kvm
BRA-e:	25 kvm
Totalt BRA:	131 kvm
TBA:	45 kvm

Beskrivelse

Boligen
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, gang, bod, soverom, soverom 2, toalettrom, bad/vaskerom
BRA-e: 9 kvm. Utebod
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 20 kvm. Altan/entre

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Kjøkken, gang, soverom, stue.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 25 kvm. Balkonger

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 16 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



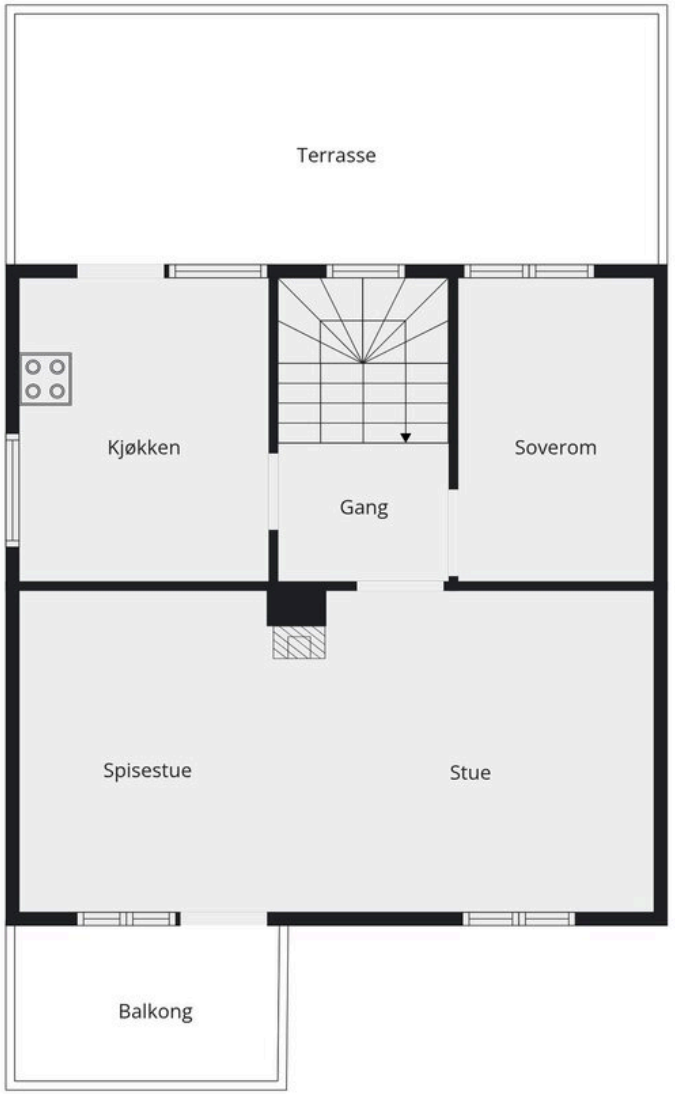



Electrolux
Electrolux









Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.




Clothes




SIEMENS
SAMSUNG
Marshall






















Til salgs



Informasjon

Myrullveien 63

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0195/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Myrullveien 63, 8027 BODØ
Gnr 42, bnr 522 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune
Andelsnr 15 i Messiosen Borettslag Al, org.nr. 931891790

Selger
Per Jøran Knutsen

Kjøpesum og omkostninger
3 790 000,- (Prisantydning)
393 236,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 183 236,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett dersom forkjøpsrett benyttes)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 649,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 192 385,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 201 885,- (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
1983

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 25 kvm
Totalt BRA: 131 kvm
TBA: 45 kvm

Beskrivelse:
Boligen
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, gang, bod, soverom, soverom 2, toalettrom, bad/vaskerom

BRA-e: 9 kvm. Utebod
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 20 kvm. Altan/entre

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Kjøkken, gang, soverom, stue.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 25 kvm. Balkonger

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 16 kvm.

Solforhold

Det foreligger normale sol og lysforhold på eiendommen.

Innhold

1.etg: Utebod, entre/gang, 2 soverom, wc-rom, bad, trapperom. Balkong/platting.
2.etg: Stue, kjøkken og soverom. 2 balkonger. I tillegg kvist/kaldloft med masse lagringsplass.

Garasje med plassering på ende av garasjeanlegg.

Standard

Boligen holder en gjennomgående normal standard ut fra byggeår, og med gode planløsninger. Her kan det nevnes at boligen ligger på ende av bilfri gate, og har hele 3 solplasser/balkonger på begge sider av boligen slik at du har topp lys og solforhold det meste av dagen. Noe oppgraderinger er gjennomført gjennom årene med blant annet nyere montert nyere kjøkken med innebygde hvitevarer. Det er også skiftet ut enkelte vinduer og balkongdører. Ellers foreligger det andre behov for oppgraderinger for å nå dagens standard.

TG2
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Boddør
Utvendig > Markterrasse
Innvendig > Overflater
Innvendig > Fliser i gang
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

For nærmere informasjon om standard og tilstandsgrad henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

2 plasser. Parkering i garasje og fremfor garasjen. Ellers foreligger det gjeste parkering.

Modernisering og påkostninger

2012 Skifte av vinduer, altandør og utvendig tak.
2013 Terrasse i tilknytning til inngangsparti ble laget.
2014 Kjøkkenet totaloppusset.
2014 Ny varmtvannsbereder.
2015 Nytt sikringsskap.
2025 Drenering skiftet.
2026 Ny sandkasse.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det opplyses at vaskemaskin og tørketrommel ikke kan brukes samtidig. Sentralstøvsuger har ikke vært i bruk. Må sjekkes/testes av kjøper selv.

Bygningssakkyndig

Håvar Berg-Larsen

Byggemåte

Oppført på grunnmur. Reist i bindingsverk. Kledd i utvendig bordkledning. For nærmere informasjon om byggemåte. Se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Energikarakter E - Orange

Oppvarming

Panelovner, varme i gulv bad og ellers vedovn.

Informasjon om strømforbruk

Det var ikke mulig å innhente strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 993,- pr. mnd.
Inkluderer: Inkluderer renter og avdrag på lån, kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon, drift og vedlikehold, felles ytre forsikring, kabel-tv og internet.

Det opplyses at felleskostnader økes fra 01.04.2026 til kr.7 060,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon er inkludert i månedlige

felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 033 615,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 134 461,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd

Signal/Altibox og inngår i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Messiosen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Nobl

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er forhånds utlyst. Dersom forkjøpsretten benyttes tildeles kjøper/forkjøpstaker et gebyr på kr 8.406,-
Kontakt megler for nærmere informasjon om forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 393 236,-pr. 09.03.2026

Lånenummer: 16369213249, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.03.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 09.03.2026: 5 501 500
Andel av saldo: 393 237
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2049)
Flytende rente

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er: Klare Finans.

Fellesformue

Kr 22 724,- pr. 09.03.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Vedlagt ligger regnskap for borettslaget. Regnskap for 2024 viste et underskudd på kr 1 476 272,- . Du kan lese mer om regnskap for borettslaget lengre inn i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedlagt ligger vedtektsregler for borettslaget.

Dyrehold

Ingen restriksjoner.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. SP588720

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 680 kvm (Eiertomt)
Opparbeidet tomt med plen og diverse prydbusker. Asfaltert vei. Siden boligen ligger på ende foreligger det også fri områder/skog rundt.

Adkomst

Se kart på finn.no, hjem.no eller søk via google map.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger meget sentralt til med alle bydelens fasiliteter i umiddelbar nærhet. Her kan det nevnes kort vei til skole, barnehage, universitet, høgskole, diverse nærbutikker, handelssenter, idrettsanlegg, skiløyper mm. Ellers enkel tilgang til kollektiv trafikk til og fra byen/sentrum.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av borettslag, eneboliger og flermannsboliger. Nord universitetet ligger like ved.

Skoler og barnehager

Skoler:
Mørkvedmarka skole (1-7 kl.) 16 min
395 elever, 35 klasser 1.3 km

Hunstad barneskole (1-7 kl.) 17 min
246 elever, 15 klasser 1.5 km
Mørkvedbukta skole (1-7 kl.) 21 min
226 elever, 14 klasser 1.8 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.... 18 min
368 elever, 28 klasser 1.6 km
Bodin videregående skole 12 min
965 elever 1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø 14 min

Offentlig transport:
Universitetet 3 min
Linje 2, 2 N 0.2 km
Mørkved stasjon 14 min
Linje F7, R75 1.2 km
Bodø lufthavn 15 min

Barnehager:
Kjeldmyrlia naturbarnehage (1-... 8 min
26 barn 0.6 km
Studentongan barnehage (0-5 år... 7 min
73 barn 0.6 km
Gjæran barnehage Avd Messiosen... 8 min
32 barn 0.7 km

Dagligvare:
Coop Extra Mørkved 6 min
Rema 1000 Hunstad 20 min
Hunstadsenteret 10 min

Sport:
Kjellmyrlia ballplass 9 min
Hokkåsen s/ø ballplass 8 min
Family Sports Club Mørkved 12 min
Feel24 Mørkved 17 min

Avstander er basert på gang og kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert den 04.07.1983.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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 via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler for " Kommuneplanens arealdel 2022- 2034 " eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ingen driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

1804/42/522:
28.12.1982 - Dokumentnr: 107625 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

15.02.1982 - Dokumentnr: 100695 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1804 Gnr:42 Bnr:53

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
Det mangler lesbare/godkjente tegninger på andelen.

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.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke kr. 21 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar Per stk kr 3.900,- Avtalt til kr.0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr NOBL kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører NOBL ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 500,-

Samlet skal selger betale kr.86 620,- + 1,00% av total salgssum (pris + fellesgjeld) 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 18. mars 2026

Ansvarlig megler

Rune Emil Hanssen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95002333

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).

Vedlegg

Myrullveien 63

Myrullveien 63

Nabolaget Kjeldmyrlia - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Mørkvedmarka skole (1-7 kl.) 395 elever, 35 klasser	**16 min** 1.3 km
Hunstad barneskole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	**17 min** 1.5 km
Mørkvedbukta skole (1-7 kl.) 226 elever, 14 klasser	**21 min** 1.8 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.... 368 elever, 28 klasser	**18 min** 1.6 km
Bodin videregående skole 965 elever	**12 min** 1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**14 min**

Offentlig transport

Universitetet Linje 2, 2 N	**3 min** 0.2 km
Mørkved stasjon Linje F7, R75	**14 min** 1.2 km
Bodø lufthavn	**15 min**

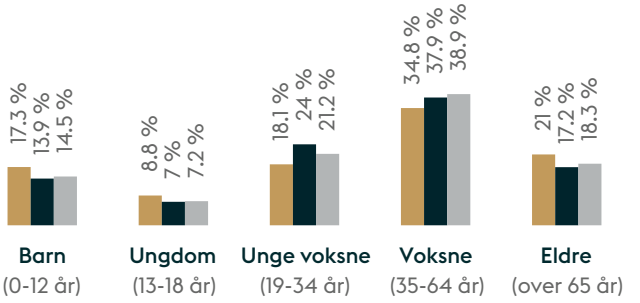
Barnehager

Kjeldmyrlia naturbarnehage (1-... 26 barn	**8 min** 0.6 km
Studentongan barnehage (0-5 år... 73 barn	**7 min** 0.6 km
Gjæran barnehage Avd Messiosen... 32 barn	**8 min** 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Mørkved	**6 min**
Rema 1000 Hunstad	**20 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjeldmyrlia	509	228
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Kjellmyrlia ballplass	9 min
Hokkåsen s/ø ballplass	8 min
Family Sports Club Mørkved	12 min
Feel24 Mørkved	17 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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 2025

Tilstandsrapport

Rekkehus

Myrullveien 63 , 8027 BODØ

BODØ kommune

gnr. 42, bnr. 522

Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 16.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21564-1561 **Eiendomsverdi ref nr:** XM5597

Foretak: Byggcon Nord AS **Takstingeniør:** Håvar Berg-Larsen

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.

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 17 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig

Håvar Berg-Larsen
Uavhengig Takstingeniør
haavar@byggcon.no
952 81 889

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.

Myrullveien 63 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 522
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

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

Eiendom omhandler rekkehus med arealer over 2 plan. Bygningen er oppført med grunnmur i leca. Etasjeskille med trebjelkelag og 2-lags vinduer i trematerialer. Vegger av bindingsverk med utenpåliggende kledning. Takkonstruksjon med yttertekking av decra.

Beskrevne bolig oppført ca 1983 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 43 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bygning kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

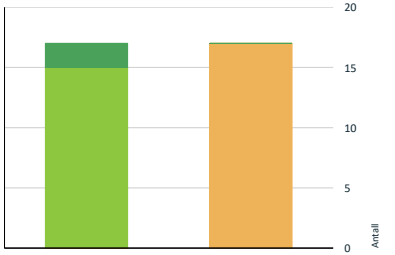
Da det ikke foreligger tegninger kan det ikke gis noen garanti på at størrelse og bruk er ihht til byggemelding.

Myrullveien 63 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 522
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Boddør	Gå til side
Utvendig > Markterrasse	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Fliser i gang	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

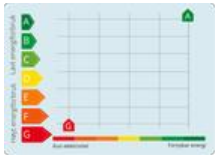
Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Myrullveien 63 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 522
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1983

Kommentar
Matrikkelen, Bodø kommune

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i lakkert metall

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Kledning med stedvise tørkesprekker. Det er ikke synlige musebånd.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Musesperre må etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det ble utført fuktmåling i taktro med protimeter, som viste ca. 16% fuktinnhold.
Boligen er fra 1983 og det er ikke etablert dampsperre i himling mot kaldt loft, noe som kan medføre luftlekkasjer og fukttransport fra oppvarmede rom opp i loftskonstruksjonen.

Det ble samtidig observert begrenset lufting på kaldloft.
Det ble ikke observert synlige tegn til mugg, kondens eller råteskader på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.






TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Boddør

Beskrivelse
Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Myrullveien 63 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 522
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport




TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.
Normalt vedlikehold som maling / smøring må påregnes.
Rekkverk har behov



TG 2 Markterrasse

Beskrivelse
Terrasse utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale.
Tekket med impregnerte terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.




TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.
Normalt vedlikehold som maling / smøring må påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

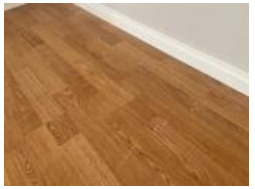
Det er registrert tydelig slitasje og merkbare overflateavvik som overstiger det som kan forventes ut fra alder og normal bruk. Forholdene er primært av kosmetisk art, men omfanget tilsier at utbedringer bør vurderes.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.







TG 2 Fliser i gang

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bomlyd i enkelte fliser

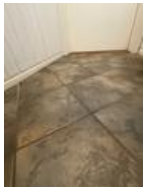
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må alltid påregnes noe vedlikehold og overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bomlyd i enkelte fliser.

Myrullveien 63 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 522
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll i stue/gang og målt ca 5mm høydeforskjell.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke

Det gjøres oppmerksom på at det kun er utført en visuell utvendig besiktigelse av pipe og vedovn. Viser til stedlig branntilsyn for tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Trappen står foran en god del vedlikehold.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har enkelte kosmetiske merker og lette bruksavtrykk som følge av normal bruk. Disse avvikene påvirker ikke funksjon og vurderes å ligge innenfor det som med rimelighet kan forventes for alder og bruk. Vurdering er basert på visuell befaring og omfatter ikke fullstendig registrering av alle mindre estetiske forhold.

Normalt vedlikehold som smøring og etterstramming av hengsler og låsebeslag må påregnes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Myrullveien 63 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 522
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

Veggene har panel/tømmer. Flislagt i våtsone ved dusj. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Panel på vegg har glipper.

Konsekvens/tiltak
• Membran/tettesjikt må legges.





1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

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



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Myrullveien 63 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 522
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilasjon på kjøkken er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalettrom med gulvstående toalett og servant. Vinylbelegg på gulv og malte vegger. Malt himling.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Innvendig stoppekran er plassert i luke på wc rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i luke på WC rom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.
Plassert under trapp.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Myrullveien 63 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 522
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

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

Automatsikringer og 32A hovedsikring. Sikringsskap er plassert i gang. Fordelt over 11 kurser. I hovedsak skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke opplyst om årstall det ble installert nytt sikringsskap og automatsikringer
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Vaskemaskin og tørketrommel kan ikke brukes samtidig da sikringer slår ut.
Sentralstøvsuger har funksjonsvikt.

Det elektriske anlegget er ikke faglig kontrollert i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Vurderingen er kun basert på en enkel visuell inspeksjon av synlige og tilgjengelige komponenter, uten bruk av måleutstyr eller demontering av installasjoner.

Skjulte installasjoner, funksjon, kapasitet, belastning eller forskriftsmessig utførelse er ikke vurdert. Det er heller ikke undersøkt om det foreligger samsvarserklæringer, sluttkontroll eller eventuelle tilsynsrapporter fra el-myndighet.

Elektriske anlegg kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes ved en visuell inspeksjon. På generelt grunnlag anbefales anlegg kontrollert av autorisert elektroinstallatør, særlig i forbindelse med eierskifte eller ved usikkerhet om anleggets tilstand og dokumentasjon.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges grunn i vurderingen av estimert restlevetid.

Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Holdes under oppsikt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Myrullveien 63 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 522
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er fra byggeår
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er fra byggeår.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Da det ikke er opplyst om noe annet, settes årstall på vann og avløpsledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

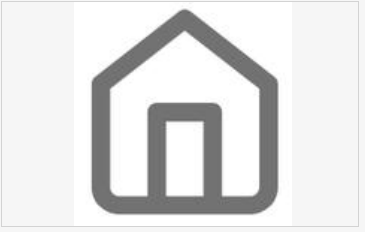
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg.
Det gjøres derfor kun oppmerksom på forholdet.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering og lagring av løsøre

Byggeår
1983

Kommentar
Matrikkelen, Bodø kommune

Standard
Enkel uisolert bindingsverkskonstruksjon med liggende trekledning og stålplatetak.. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold
Det må påregnes noe vedlikehold. Det er endel fuktmerker i yttervegger innvendig.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Myrullveien 63 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 522
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	54			54	25
1 Etasje	52	9		61	20
SUM	**106**	**9**			**45**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Kjøkken, gang, soverom, stue		
1 Etasje	Entré, gang, bod, soverom, soverom 2, toalettrom, bad/vaskerom	Utebod	

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Myrullveien 63 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 522
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Da det ikke foreligger tegninger kan det ikke gis noen garanti på at størrelse og bruk er ihht til byggemelding.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	102	13
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Håvar Berg-Larsen	Takstingeniør
	Per Jøran Knutsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	42	522		0	2128.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Myrullveien 63

Hjemmelshaver
Messiosen Borettslag Al

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
931891790			Knutsen Per Jøran

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
15

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	13.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	13.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	13.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Myrullveien 63 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 522
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Myrullveien 63 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 522
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

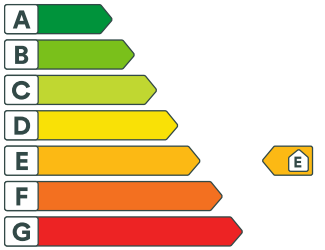
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

enova

Energiattest



Adresse	
Myrullveien 63, 8027 BODØ	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270282**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **187097363**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **522**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **106,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **106,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
277,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
335,76 kWh/m²	**37 788 kWh**



Myrullveien 63, 8027 BODØ

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Myrullveien 63, 8027 BODØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

VEDTEKTER

for Messiosen borettslag org nr 931 891 790
tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.02.82 endret 04.05.04, 08.05.18, 10.06.20, sist endret 27.04.2023

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

(6) Elbil-lading
1. Etablering av ladepunkt klareres med styret.
2. Anskaffelse og vedlikehold/kontroll av ladepunkt betales av den enkelte andelseier.
3. Borettslaget fakturerer den enkelte andelseier for strømforbruk (inkl faste avgifter) via ladepunkt minimum en gang pr år.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

(6)Garasjeanlegg.
Andelseier plikter å vedlikeholde garasjeport, utføre utvendig vedlikehold av sin part av anlegget, samt kun bruke elanlegget i henhold til enhver tid gjeldende forskrifter.

(7) Brannvernutstyr.
Borettslaget utfører vedlikehold/utskifting etter gjeldende forskrift.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) Felleskostnadene beregnes ut fra to modeller:

a. Lik fordeling: Utgifter som påløper enhetene likt, fordeles likt på alle enhetene.
Slike utgifter omfatter kabelanlegg, renovasjon, forretningsførsel, utgifter relatert til felles garasjeanlegg, brøyting.

b. Andelsbrøk benyttes for utgifter som forsikring på leiligheter, eiendomsskatt på boenhetene og kommunale avgifter.

(3) Andre forpliktelser/kostnader som borettslaget har, skal det som er naturlig å beregne likt beregnes som en fast utgift pr. enhet, mens det som er naturlig å beregne etter andelsbrøk belastes deretter.

(4) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll

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

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt som møteleder: Boligbyggelaget Nobl v/ Tiril Olivia Midtsund valgt til møteleder med 8 stemmer for, 1 stemmer blankt.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl v/ Tiril Olivia Midtsund valgt til referent med 8 stemmer for, 1 stemmer blankt.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Styreleder Torill Winnie Kvig valgt til protokollundertegner med 8 stemmer for, 1 stemmer blankt.

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:9
Stemmeberettigede andelseiere tilstede:9
Fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:9

Tilstede fra Nobl: Tiril Olivia Midtsund

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 Messiosen Borettslag AL vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

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

Vedtak:
Avstemming: 9 stemmer for

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:
Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl. 14.00

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Messiosen Borettslag AL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tiril Olivia Midtsund (sign.)	05.12.2025
Sekretær	Tiril Olivia Midtsund (sign.)	05.12.2025
Protokollvitne	Torill Winnie Kvig (sign.)	05.12.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling
Messiosen Borettslag AL

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 Messiosen Borettslag AL 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 Messiosen Borettslag AL torsdag 27.03.2025 kl. 18:00 - Mørkvedmarka skole - Bjørndalsveien 14.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Tor ll Winnie Kvig, styreleder
Følgende ble valgt som møteleder: Torill Winnie Kvig, styreleder

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Aud Elin Jensen, 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: Berit Irgens

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:
Stemmeberettigede tilstede: 8
Fullmakter: 1
Totalt antall stemmeberettigede: 9

Myrullveien 22, 26, 32, 51, 53, 57, 59, 61, 55

Tilstede fra Nobl: Aud E in Jensen, Boligbyggelaget Nobl

Generalforsamling ble e-klært 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. : 50 000,-

Avstemming: Enstemmig vedtatt.

Vedtak kr.: 50000,-
Styrehonorar gjelder for perioden/år: Fra 27/3-25 frem til neste års ordinære generalforsamling i 2026.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlem

Vedtak:
Styremedlem - Wenche Baade valgt for to år
Enstemmig valgt ved akklamasjon

5.2 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Varamedlem - Lisa Røbekk Mathisen valgt for ett år

Varamedlem - Gunn-Karin Sandmo valgt for ett år

Enstemmig valgt ved akklamasjon.

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

Styreleder: Torill Winnie Kvig, 2024 - 2 år, 2024

Styremedlem: Vibeke Hanssen, 2024 - 2 år, 2024

Styremedlem - Wenche Baade, 2025 2 år

Varamedlem - Lisa Røbekk Mathisen - 1 år, 2025

Varamedlem - Gunn-Karin Sandmo - 1 år, 2025

5.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Joakim Wiland Helgesen og Knut Ivar Forsmo ble gjenvalg som valgkomite for 1 år.

Valgt ved akklamasjon.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Orienteringssak fra styret - Pågående arbeid - Dreneringsarbeid

Selve dreneringsarbeidet er ferdig og påkoblet ledningsnettet. Ved påkobling måtte en del asfalt fjernes, noe vi se v må tilbakestille.

Vi har ved oppstarten satt en delfrist på ferdigstillelse av plattinger 31.03.25. De er godt i gang. Når dette er ferdigstilt vil Wolden Maskin flytte på/kjøre bort masser, og så i til våren.

Det har forekommet en del uforutsette utgifter, men foreløpig er vi innenfor budsjett. Det er først etter ferdigstilling vi vet den endelige summen.

Vedtak:
Saken ble tatt til orientering.

6.2 Orienteringssak fra styret - planlagt arbeid vår/sommer 2025

Utskifting av skadet kledning samt skraping og maling av sørveggen mot Kudalsveien (nr 24-36).

Tok opp 250 000,- i lån samtidig med låneopptaket til dreneringsarbeidet jfr. ekstraordinær generalforsmaling i høst. (Beløpet er basert på et tilbud/estimat fra et firma.)

Har hatt befaring av tre firmaer og venter på tilbud. Det alle sier er at det er vanskelig å gi en eksakt og fast pris ut fra det man kan se, og at det først er nå man begynner arbeidet omfanget vil vise seg.

Reparasjon av skuret.

I vinter knakk en av søylene til skuret. Vi venter på tilbud fra firma.

Balkongene i øverste rekke (51 – 63)

En av søylene på balkongen i nr 59 har vridd seg og bæreevnen er sterkt redusert. Dette må utbedres og vi skal samtidig ta en befaring på de andre.

Vedtak:
Saken ble tatt til orientering.

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 19.00

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Møteleder Protokollvitne

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Messiosen Borettslag AL

Torsdag 27.03.2025, kl. 18:00 Sted: Mørkvedmarka skole - Bjørndalsveien 14

Etter avholdt generalforsamling inviterer styret til beboermøte.

Vedlagt innkalling følger bilde av inngang til møtelokalet. Oppmøte ved hovedinngangen kl. 18:00, så går alle samlet inn i lokalet.

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

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste foreslås godkjent

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

Valgkomiteens leder 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, Torill Winnie Kvig
Styremedlem, Wenche Baade
Styremedlem, Vibeke Hanssen
Varamedlem, Lisa Røbekk Mathisen
Varamedlem, Gunn-Karin Sandmo

Valgkomiteens innstilling til nytt styre for 2025:

Styreleder - Torill Winnie Kvig for ett år (ikke på valg)

Styremedlem - Vibeke Hansen for ett år (ikke på valg)

Styremedlem - Wenche Baade velges for to år

Varamedlem - Lisa Røbekk Mathisen velges for ett år

Varamedlem - Gunn-Karin Sandmo velges for ett år

Med hilsen valgkomiteen

Joakim Wiland Helgesen og Knut Ivar Forsmo (som begge kan ta gjenvalg som valgkomite).

5.1 Valg av styremedlem

Styremedlem Wenche Baade er på valg.

Valgkomiteen foreslår at Wenche Baade velges som styremedlem for to år

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene Lisa Røbekk Mathisen og Gunn-Karin Sandmo er på valg.

Valgkomiteen foreslår at Lisa Røbekk Mathisen og Gunn-Karin Sandmo velges som varamedlemmer for ett år

5.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen er på valg.

Joakim Wiland Helgesen og Knut Ivar Forsmo har sagt at de kan ta gjenvalg som valgkomite.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Orienteringssak fra styret - Pågående arbeid - Dreneringsarbeid

Selve dreneringsarbeidet er ferdig og påkoblet ledningsnettet. Ved påkobling måtte en del asfalt fjernes, noe vi selv må tilbakestille.

Vi har ved oppstarten satt en delfrist på ferdigstillelse av plattinger 31.03.25. De er godt i gang. Når dette er ferdigstilt vil Wolden Maskin flytte på/kjøre bort masser, og så i til våren.

Det har forekommet en del uforutsette utgifter, men foreløpig er vi innenfor budsjett. Det er først etter ferdigstilling vi vet den endelige summen.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

6.2 Orienteringssak fra styret - planlagt arbeid vår/sommer 2025

Utskifting av skadet kledning samt skraping og maling av sørveggen mot Kudalsveien (nr 24-36).

Tok opp 250 000,- i lån samtidig med låneopptaket til dreneringsarbeidet jfr. ekstraordinær generalforsmaling i høst. (Beløpet er basert på et tilbud/estimat fra et firma.)

Har hatt befaring av tre firmaer og venter på tilbud. Det alle sier er at det er vanskelig å gi en eksakt og fast pris ut fra det man kan se, og at det først er nå man begynner arbeidet omfanget vil vise seg.

Reparasjon av skuret.

I vinter knakk en av søylene til skuret. Vi venter på tilbud fra firma.

Balkongene i øverste rekke (51 – 63)

En av søylene på balkongen i nr 59 har vridd seg og bæreevnen er sterkt redusert. Dette må utbedres og vi skal samtidig ta en befaring på de andre.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

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: _____



Antall styremøter avholdt i perioden: 10

Dugnader, felles tiltak: Vedlikehold av garasjeporter, puss og lakk. Maling.

Plenklipping.

Eierskifter i perioden:0

Vedlikeholdsarbeid:

- Skifte av drenering, Tilbakestilling av plattinger og levegger pågår jfr. tilbakestillingsplikten.
- Utbedring av boder i nr 24, 28 og 59. Råteskader på dører og kledning.
- Utskifting av råteskadde hjørnekasser i gata
- Demontert og fjernet antenne på taket i nr 30
- Utbedret vanninntrenging i garasje nr 30
- Utbedret trekk i nr 22
- Satt inn midlertidig hengelås på bod dør i nr 59
- Tilsyn av lekeplass Bodø Kommune HMS

Styrets mening om boligselskapets økonomiske situasjon, som evt. endring av felleskostnader, ekstraordinære vedlikeholdskostnader e.l.

Vi har hatt store utgifter i forbindelse med dreneringsarbeid, dette har vi tatt opp lån til jfr. ekstraordinær generalforsamling. Vi har foreløpig ikke den fulle oversikten over kostnadene da arbeidet ikke er ferdig. Det har påløpt uforutsette kostnader blant annet på grunn av sprekk i ringmurer, umerkede kabler til tv/internett og ved kobling på kommunale avløp måtte asfalt fjernes.

Planer for 2025 er rehabilitering av sørveggen i fremste boligrekke. Vi tok opp 250 000 ekstra i lån (jfr ekstraordinær generalforsamling). Vi venter på flere tilbud på dette arbeidet.

På relativt kort sikt må vi regne med utskifting av enkelte boddører, og inspeksjon og nødvendig rehabilitering av balkonger.

Skuret/uteboden har blitt skadet vinterens uvær, vi har ute tilbudsforespørsel på dette arbeidet.

Sluttsummen på dreneringsarbeidet vil avgjøre finansieringen av dette.

Vi er inne i en prosess med store kostnader. Styrets vedlikeholdsplikt fordrer at vi tar tak i nødvendig vedlikeholdsarbeid.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		570 408	528 144	570 389	684 467
Strøm elbil		5 424	0	6 000	6 000
Fellesutgift lik fordeling		451 440	417 960	451 386	451 386
Påbygg/utbygg		3 972	3 672	3 934	4 721
SUM INNTEKTER		**1 031 244**	**949 776**	**1 031 709**	**1 146 574**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	4 898	0	3 250	2 500
Styrehonorar	2	62 000	0	31 000	31 000
Kontingent	3	5 250	5 250	5 250	5 250
Revisjonshonorar	4	6 769	6 069	6 400	7 500
Forretningsførerhonorar		49 145	53 227	55 008	45 000
Løpende kontrakter	5	78 637	57 425	56 920	72 500
Andre honorar og innleide tjenester	6	71 255	0	0	20 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	1 615 616	14 640	62 500	302 000
Forsikring	8	128 976	119 892	127 945	140 432
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	299 405	282 710	304 900	320 064
Energi		14 334	10 930	10 000	12 000
Felleskostnader		0	0	30 000	0
Andre driftsutgifter	10	9 640	2 782	7 500	6 126
SUM KOSTNADER		**2 345 924**	**552 926**	**700 673**	**964 372**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**-1 314 680**	**396 850**	**331 036**	**182 202**
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		18 995	15 181	10 000	10 000
Rentekostnader		180 587	147 306	182 576	312 280
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**-161 592**	**-132 126**	**-172 576**	**-302 280**
ÅRSRESULTAT		**-1 476 272**	**264 725**	**158 460**	**-120 078**

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	11	500 314	500 314
Bygninger	12	7 457 336	7 457 336
Rehabilitering	12	814 006	814 006
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**8 771 656**	**8 771 656**
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt forsikring		139 329	127 944
Kundefordringer		11 812	5 468
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	2 625 129	601 658
Sum omløpsmidler		**2 776 270**	**735 070**
SUM EIENDELER		**11 547 926**	**9 506 726**

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		1 500	1 500
Annen egenkapital		1 471 152	2 947 424
Sum egenkapital	**14**	**1 472 652**	**2 948 924**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	15	5 613 290	3 075 306
Borettslånskudd	16	3 336 150	3 336 150
Sum langsiktig gjeld		**8 949 440**	**6 411 456**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	4 279
Leverandørgjeld		1 112 307	139 515
Påløpne renter		1 715	1 362
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		11 812	1 189
Sum kortsiktig gjeld		**1 125 834**	**146 346**
Sum gjeld		**10 075 274**	**6 557 802**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 547 926**	**9 506 726**
Pantestillelser	17	8 949 440	6 411 456

Sted:_____, dato:_____

Torill Winnie Kvig Styreleder	Vibeke Hanssen Styremedlem	Wenche Baade Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**588 724**	**490 769**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 476 272	264 725
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	2 537 984	-166 770
B. Årets endringer disponible midler	**1 061 712**	**97 954**
C. Disponible midler UB	**1 650 436**	**588 724**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	2 776 270	735 070
- Kortsiktig gjeld	-1 125 834	-146 346
Disponible midler	**1 650 436**	**588 724**

De disponible midlene gir uttrykk for borettslagets evne til å betale regninger etter hvert som de forfaller. Vi anbefaler at et borettslag har minimum to måneders innkreving felleskostnad som disponible midler til ordinær drift . Beregningen av dette gjøres ved å se på SUM INNTEKTER (med fradrag for eventuelle avdrag på lån) under «Totalt budsjett» i resultatregnskapet. SUM INNTEKTER deles på 6, og man får da anbefalt minimumsnivå på disponible midler. Eventuelle avsetninger/øremerkede midler til fremtidig vedlikehold må trekkes fra, da dette er midler som er avsatt til fremtidig vedlikehold og ikke til ordinær drift av selskapet.

Noter 69 Messiosen Borettslag AL org.nr. 931891790

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.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5010 Timelønn	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	4 898	0
Sum	**4 898**	**0**

Borettslaget har ingen ansatte.Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	62 000	0
Sum	**62 000**	**0**

Det er utbetalt styrehonorar for perioden 03.05.2022 - 22.05.2024.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	5 250	5 250
Sum	**5 250**	**5 250**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	6 769	6 069
Sum	**6 769**	**6 069**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6395 Sommer- og vinterkostnader	39 404	34 787	31 200	32 300
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	15 323	0	0	8 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	7 161	8 418	11 500	12 400
6780 Kontrakter diverse	2 530	0	0	0
6780 Kabel-tv/internett	14 220	14 220	14 220	19 800
Sum	78 637	57 425	56 920	72 500

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6730 Honorar for teknisk rådgivning	71 255	0
Sum	**71 255**	**0**

Noter 69 Messiosen Borettslag AL org.nr. 931891790

Note 7 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	10 831	3 929
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 536 824	10 711
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	66 945	0
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 015	0
Sum	**1 615 616**	**14 640**

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	127 944	118 467
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	1 032	1 425
Sum	**128 976**	**119 892**

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	170 411	151 939	157 200	176 064
6320 Renovasjon	56 277	50 554	62 700	64 000
7760 Eiendomsskatt	72 717	80 217	85 000	80 000
Sum	299 405	282 710	304 900	320 064

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6800 Kontorrekvisita	70	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	48	571
6890 Annen kontorkostnad	0	641
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	0
7000 Drivstoff	237	100
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	182
7420 Gave, fradragsberettiget	5 000	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 268	555
7770 Bank og kortgebyrer	1 079	664
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	938	0
7772 Andre gebyrer	0	69
Sum	**9 640**	**2 782**

Note 11 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1982 for kr 500 314,-.

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år: 1983	
Kostpris 1983	7 457 336
Carporter	814 006
Bokført verdi pr. 01.01.	8 271 342
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	**8 271 342**

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 13 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	2 625 129	601 658
Sum	**2 625 129**	**601 658**

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

Note 14 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	1 500	1 500
Opptjent egenkapital pr. 01.01	2 947 424	2 682 699
Årets resultat	-1 476 272	264 725
Egenkapital pr. 31.12	**1 472 652**	**2 948 924**

Noter 69 Messiosen Borettslag AL org.nr. 931891790

Note 15 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bygning, rehabilitering	Bygning
Lånenummer:	**16369213249**	**12300108502**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2012
Rentesats:	5.59 %	5.59 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2049	19.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	5 640 000	4 700 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 075 306
Avdrag i perioden:	26 710	3 075 306
Opptak i perioden:	5 640 000	0
Lånesaldo 31.12:	**5 613 290**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	4 993 306	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	5	435 424	2 177 120
	7	401 227	2 808 589
	3	209 193	627 579

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 4 993 306,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 16 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	3 336 150
Sum	**3 336 150**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 8 949 440,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 8 771 656,-.

Resultat og balanse med noter for Messiosen Borettslag AL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Messiosen Borettslag AL

Styreleder	Torill Winnie Kvig (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Vibeke Hanssen (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Wenche Baade (sign.)	05.03.2025

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 Messiosen Borettslag AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Messiosen Borettslag ALs 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

Permeo document key: 0ATCC-FA32Q-F8SLO-6PD8C-NY6M6-14DP0

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

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)

Permeo document key: 0ATCC-FA32Q-F8SLO-6PD8C-NY6M6-14DP0

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
2025-03-07 14:30:30 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 04TCC-FA3ZQ-F8SLO-6PD8C-NY6M6-I4DF0

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.

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL NYTT STYRE:

Valgkomiteens innstilling til nytt styre for 2025:

Styreleder - Torill Winnie Kvig for ett år (ikke på valg)
Styremedlem - Vibeke Hansen for ett år (ikke på valg)
Styremedlem - Wenche Baade velges for to år.
Varamedlem - Lisa Røbekk Mathisen velges for ett år
Varamedlem - Gunn-Karin Sandmo velges for ett år.

Med hilsen valgkomiteen
Joakim Wiland Helgesen og Knut Ivar Forsmo (som begge kan ta gjenvalg som valgkomite).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl Dato utkjørt: 09.03.26 Side 1 av 2

Messiosen Borettslag AL
Myrullveien 63
8027 BODØ

Vår ref.: 69/15
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Merete Smines Johansen, Per Jøran Knutsen

Organisasjonsnr: 931 891 790
Andelsnr: 15

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 993**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	4 485
Tilleggsytelser:	Felleskostnader lik fordeling	2 508

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.04.2026** **Tot. utg. i kr.:** **7 060**

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	4 552
Tilleggsytelser:	Felleskostnader lik fordeling	2 508

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	393 236	Gjeld siste årsoppg.:	393 236
Klient ajourf. lån:	5 501 499,54	Klient gj. s. årsoppg.:	5 501 499

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369213249, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.03.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 09.03.2026: 5 501 500
Andel av saldo: 393 237
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2049)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Torill Winnie Kvig
Adresse:	Myrullveien 51
Postnr/-sted:	8027 BODØ
Telefon:	Mob.: +4790505224
E-post:	MessiosenBorettslagAL@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 09.03.2026

Utestående saldo: **39 918**

Felleskostnader:	39 918	Restanse:	39 918
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	393 236	Andre inntekter:	1 776
Annen formue:	22 724	Utgifter:	21 554		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	238 600
Andelsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	15

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1983
Gårds/bruksnr:	42/522, 42/663, 42/521
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet
Tomteareal:	4680.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588720

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1983	Første innflytting:	01.01.1983		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl Dato utkjørt: 09.03.26 Side 2 av 2

Messiosen Borettslag AL
Myrullveien 63
8027 BODØ

Vår ref.: 69/15
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Merete Smines Johansen, Per Jøran Knutsen

Organisasjonsnr: 931 891 790

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	103
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyansiennitet				
	2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

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

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

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

Alle enheter har mulighet for vedfyring

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

BODØ KOMMUNE

42/532

BYGNINGSSJEFEN

J.nr. 6577/83 4290

Ark nr. 503.1 JU/MG

Messiosen Borettslag

Antall	Type
M3 stk.	A
7 "	C
5 "	D



FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Bodø og Bodin boligbyggelag
utførte byggearbeide på Felt 18-19 Kjellmyrlia (Messiosen)
nemlig 15 stk. boliger i rekke med tilhørende garasjer.
Areal 1227 m²
i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 18. mars 1981
under sak nr. § 14.2/81 ved avholdt synsforretning i henhold til
bygningslovens § 99, den 4. juli 1983 er funnet å være lovlig
utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 6. juli 1983

Sven Ilstad
bygningssjef

262

BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

J.nr. 6577/83

Ark nr. 503.1 JU/MG

Messiosen Borettslag

Antall	Type
M3 stk.	A
7 "	C
5 "	D

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Bodø og Bodin boligbyggelag
utførte byggearbeide på Felt 18-19 Kjellmyrlia (Messiosen)
nemlig 15 stk. boliger i rekke med tilhørende garasjer.
Areal 1227 m²
i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 18. mars 1981
under sak nr. § 14.2/81 ved avholdt synsforretning i henhold til
bygningslovens § 99, den 4. juli 1983 er funnet å være lovlig
utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

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

Bygningssjefen, Bodø, den 6. juli 1983

Sven Ilstad
bygningssjef

BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

J.nr. e:bs004290.686

Ark nr. 503.1

Messiosen Borettslag

Antall	Type
3 stk.	A
7 "	C
5 "	D

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Bodø og Bodin boligbyggelag utførte byggearbeide på Felt 18-19 Kjellmyrlia (Messiosen) nemlig 15 stk. boliger i rekke

Areal 1048 m2

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 18. mars 1981 under sak nr. 14.2 /81 ved avholdt synsforretning i henhold til bygningslovens § 99, den 4. juli 1983 er funnet å være lovlig utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

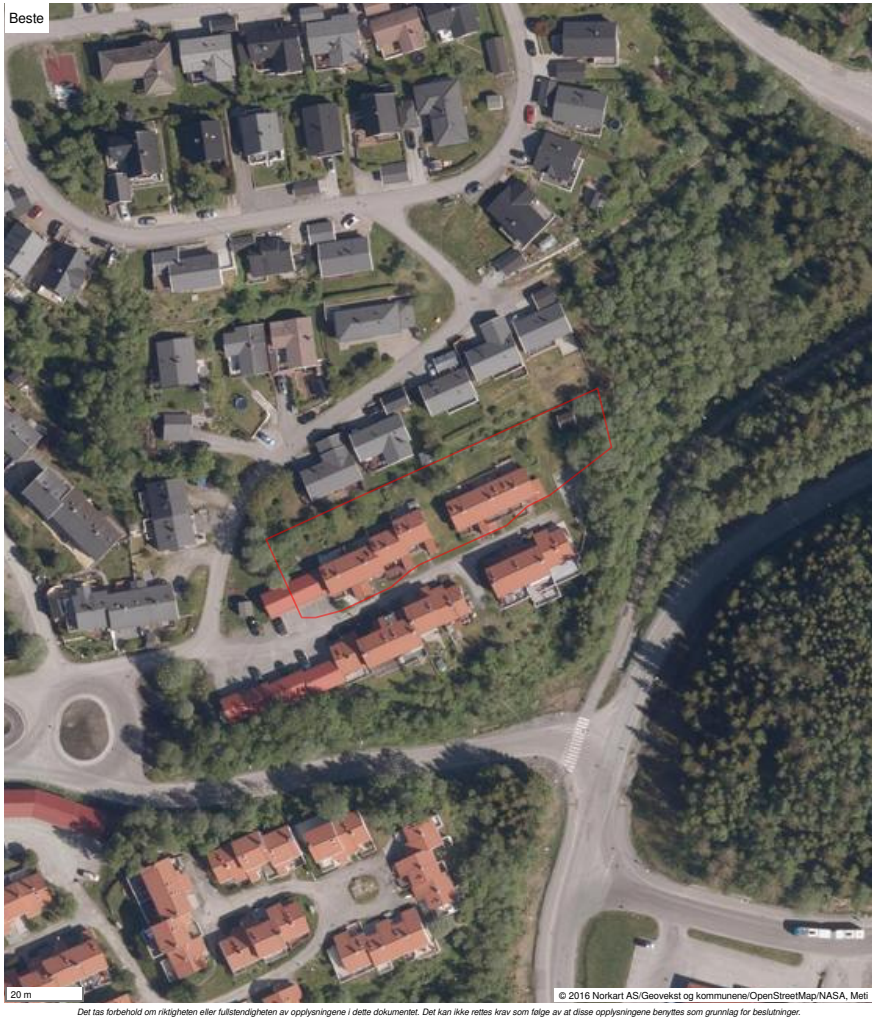
Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer: Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Bodø, den 1. april 1986

Tore Sørdrup
bygningssjef

Utskriftsdato: 09.03.2026

Ortofotorapport for eiendom 1804 - 42/522//



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.










2015
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2014
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2011
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

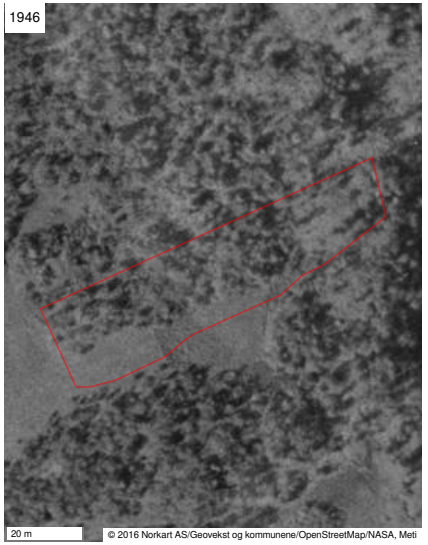

2009
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2009
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2006
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2004
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2002
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1946
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Utskriftsdato: 09.03.2026

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.**	42	**Bruksnr.**	522	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Myrullveien 63, 8027 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
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- 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	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 256 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

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	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2408 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2408)
Navn	Kjellmyra
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.05.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/13821/1804_2408_Rp_Kjellmyra_planbest_20210421.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 676 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** 18
	Delareal 26 m^2 **Formål** Annet friområde **Utdyp.** SANDKASSEPLASS
	Delareal 176 m^2 **Formål** Gangvei
	Delareal 250 m^2 **Formål** Kjørevei

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2408_103 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2408_103)
Navn	Kjellmyrlia / Knuthaugen
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.03.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2441/2408_103_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 502 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** 18
	Delareal 859 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 84 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 20 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 653 m^2 **Formål** Boliger
Id	2408_101 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2408_101)

Navn	Kjellmyrlia
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2434/2408_101_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Boliger

Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/522
Adresse: Myrullveien 63
Dato: 09.03.2026
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.

2408_103_BEST1

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Kjellmyrlia.

Vedtatt av Bodø bystyre i møte 14. mai 1979

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Områder for boligbebyggelse.

Boligområdene er på planen nummerert fra 1 til 24.

I områdene kan det oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette, kan det i 1 etg.s hus tillates innredet underetg. i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Før utbygging av områdene skal bygningsrådet godkjenne detaljerte bebyggelsesplaner for naturlig avgrensede områder.

Byggegrense mot boligveier og gang- og sykkelveier kan av bygningsrådet tillates forskjøvet slik at byggegrensen blir sammenfallende med områdegrensen.

Byggegrense der denne ikke er vist er sammenfallende med områdegrensene.

§ 3

Utnyttelsegrad for boligområdene.

Bygningens grunnflate inkl. garasje må ikke overskride 35% av tomtens nettoareal.

Utnyttelsesgrad for tomt for barnehage og grendehus.

Bygningens grunnflate må ikke overskride 50% av tomtens nettoareal.

§ 4

Bygningenes høyde må ikke overskride 7m til gesims fra ferdig planert terreng.

§ 5

Generelt skal alle områder bebygges med sammenhengende bebyggelse, kjede eller rekkehus. Dog er det innen enkelte områder mulig å oppføre frittliggende bygninger.

Det skal i bebyggelsesplaner/byggemelding klart fremgå hvilke forholdsregler det i h.h.t. byggeforskriftene er tatt for å forhindre spredning av brann.

2408_103_BEST 2

§ 6

Det skal på hver tomt være oppstillingsplass for bil. Denne biloppstillingsplassen kan overbygges (carport). Parkeringsbehov utover dette dekkes av de på planen inntegnede parkeringsplasser. Dersom det skat bygges garasje, skal det væøre 1 biloppstillingsplass i tillegg til denne på tomta. For områdene 20, 21 og 22 skal det for hver bolig være biloppstillingsplass innen området for 1,5 biler, hvorav den ene kan være i garasje.

§ 7

Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme fruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

8

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal gorkjennes av bygningsrådet.

§ 9

Gjerders ytførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offebtlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 11

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Bodø kommune.

_____ " _____

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland

Bodø 30. mai 1979

Ole S. Aavatsmark

O. b. Paulsen

GJERDER FELT G, KNUTHAUGEN

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDLAND DISTRIKTSHØGSKOLE. M.M.

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

§ 2. Fellesbestemmelser for byggeområdene.

Utbygging av områdene eller oppføring av bygninger skal skje i samsvar med reguleringsplanen og etter detaljerte bebyggelsesplaner for avgrensede områder godkjent av bygningsrådet.
Bebyggelsesplanen skal vise tomtedeling, transformatorkiosker, framtidige utvidelsesmuligheter for de enkelte bygninger, fellesareal (avkjørsel, parkeringsplasser o.l.) som ikke er vist på reguleringsplanen - men som er nødvendig for at de enkelte områder skal kunne fungere i samsvar med reguleringsplanen. Ferdige terrenghøyder skal være påsatt. Terreng og vegetasjon som skal bevares angis. Planen skal dessuten vise utvendige ledninger fra bebyggelsen til offentlig nett.

Bebyggelsen kan oppføres inntil det etasjetall, og for de formål som er påført planen. Maksimum byggehøyde for 1. etasjes hus til møne 6,0 m og gesims 3,5 m, 2. etasjes hus 9,0 m og 7,0 m, 3. etasjes hus 14,0 og 11,0 m og 4. etasjes hus 17,0 og 14,0 m.

§ 3. Områder for offentlig bebyggelse, felt A (velferdsbygg), felt D (område for Nordland Distriktshøgskole), felt E og felt F (barnehage).

Bebyggelsen skal nedtrappes slik at den har maks. 2 etasje mot Mørkvedtråkket.

For institusjoner skal det tilsammen være minimum 300 parkeringsplasser, derav skal 250 være på offentlig parkeringsplass ved Mørkvedvegen, 40 på egen tomt for felt D og 10 på egen tomt for felt E.

§ 4. Område for blandet bebyggelse, bolig og forretning, felt B

Feltet forutsettes nyttet til hybler i 3 etasjer med sokkeletasje til fellesformål, butikker o.l.

Parkering skjer på felles parkeringsplass ved Kudalsvegen.

§ 5. Område for boligbebyggelse, felt G.

Innenfor området skal det anvises plass for 1,2 bilplass pr. familieleilighet og 1 bilplass pr. småleilighet.

.../2

GJERDER FELT G, KNUTHAUGEN

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

Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

Lekeplass og fellesareal for beboerne skal angis innenfor området.

§ 6. Områder for offentlig parkering ved Mørkvedvegen.

(Ca. 250 parkeringsplasser totalt) forutsettes benyttet til områdene D, E og F.

Det forutsettes at parkeringsplassen også benyttes i forbindelse med besøk til sentralidrettsanlegget.

§ 7. Felles parkeringsplass ved Kudalsvegen ved felt A.

Forutsettes disponert felles for felt A og B.

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

Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 6.8.79

Ole S. Aavatsmark

O.b. Paulsen

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Kjellmyrlia.

Vedtatt av Bodø bystyre i møte 14. mai 1979.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Områder for boligbebyggelse.

Boligområdene er på planen nummerert fra 1 til 24.

I områdene kan det oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette, kan det i 1 etg.s hus tillates innredet underetg. i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Før utbygging av områdene skal bygningsrådet godkjenne detaljerte bebyggelsesplaner for naturlig avgrensede områder.

Byggegrense mot boligveier-og gang- og sykkelveier kan av bygningsrådet tillates forskjøvet slik at byggegrensen blir sammenfallende med områdegrensen.

Byggegrense der denne ikke er vist er sammenfallende med områdegrensene.

§ 3

Utnyttelsesgrad for boligområdene.

Bygningenes grunnflate inkl. garasje må ikke overskride 35% av tomtens nettoareal.

Utnyttelsesgrad for tomt for barnehave og grendehus.

Bygningenes grunnflate må ikke overskride 50% av tomtens nettoareal.

§ 4

Bygningenes høyde må ikke overskride 7 m til gesims fra ferdig planert terreng.

§ 5

Generelt skal alle områder bebygges med sammenhengende bebyggelse, kjede eller rekkehus. Dog er det innen enkelte områder mulig å oppføre frittliggende bygninger.

Det skal i bebyggelsesplaner/byggemelding klart fremgå hvilke forholdsregler det i h.h.t. byggeforskriftene er tatt for å forhindre spredning av brann.

§ 6

Det skal på hver tomt være oppstillingsplass for 1 bil. Denne biloppstillingsplassen kan overbygges (carport). Parkeringsbehov utover dette dekkes av de på planen inntegnede parkeringsplasser. Dersom det skal bygges garasje, skal det være 1 biloppstillingsplass i tillegg til denne på tomta. For områdene 20,21 og 22 skal det for hver bolig være biloppstillingsplass innen området for 1,5 biler,hvorav den ene kan være i garasje.

§ 7

Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 8

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9

Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 11

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlig grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Bodø kommune.

———— " ————

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland.

Bodø den 30. mai 1979.

Ole S. Aavatsmark

J. nr. 577/80
Ark. 504.42 WE/LS

Byplankontoret, 29.2.80

P.SAK 58/80

Bodø bygningsråd

BEBYGGELSESPLAN FOR KJELLMYRLIA. DEL 1.

De regulerte boligfelt innfor stadfestet reguleringsplan for Kjellmyrlia er i planen delt opp med tomtegrenser. Dette med unntak av feltene 6,19.20,21 og 22 og deler av feltene 17 og 18.

Den delen av planen som nå legges fram for bygningsrådet, kalt del I, gjelder bare tomter hvor tomtegrenseneer regulert.

Reguleringsbestemmelsene:

"Av reguleringsbestemmelsene framgår det at bolighus kan oppføres i inntil 2 etg. med tilhørende garasjer. I 1 etg.s hus kan det tillates innredet underetg.

Før utbygging av områdene skal bygningsrådet godkjenne detaljerte bebyggelsesplaner for naturlig avgrensede områder. Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 35% av tomtens nettoareal.

Områdene skal generelt bebygges med sammenhengende bebyggelse. Det er dog i enkelte områder mulig å oppføre frittliggende bygninger.

I bebyggelsesplaner/byggemeldinger skal det klart fremgå hvilke forholdsregler det er tatt for å forhindre spredning av brann.

Det skal være minst 1 biloppstillingsplass på hver tomt. Dersom garasje skal bygges skal det være biloppstillingsplass i tillegg til denne.

Takvinkel skal fastsettes av bygningsrådet."

Med bakgrunn i overnevnte er de som har fått tildelt tomt bedt om å sende inn bebyggelsesplaner gruppevis.

Byplankontoret har nå vurdert de planer som til nå er innkommet og tegnet dette inn på kart i M= 1: 500 for bygningsrådsbehandlingen.

Høyder på grunnmurene er tegnet inn på vedlagte profil av tomtene. Disse bør vedtas av bygningsrådet.

Evt. endringer av høyder bør skje for hele grupper.Ved endring av høyder for enkelthus må de resterende i gruppen gis anledning til å uttale seg.

Plassering av transformatorer, Elskap og veilyspunkt er fastlagt i planen.

Forslaget har vært drøftet i møte med ingeniørkontoret, oppmålingskontoret, byggesakskontoret og byplankontoret.

Byplankontorets vurdering

I det boligtilbud som er på markedet i dag er det et fåtall boliger som passer for de tomtene vi har i store deler av Kjellmyrlia.

Ut fra denne kjennsgjerning mener vi at de som har fått tildelt tomter har kommet fra til et brukbart resultat.

Det er foretatt en del endringer av regulerte tomtegrenser. Dette kan bygningsrådet vedta som en mindre vesentlig reguleringsendring med hjemmel i vedtekt til bygningslovens § 28.3.

En del garasjeplasseringer/husplasseringer er en del justert i forhold til det som er framkommet i gruppens forslag.

Etter vårt skjønn er reguleringsbestemmelsens krav til bebyggelsesplan oppfylt.

Kommunaldirektørens

INNSTILLING:

Bygningsrådet vedtar med hjemmel i vedtekt til bygningslovens § 28.3 og reguleringsbestemmelsene for Kjellmyrlia, bebyggelsesplan for del 1 Kjellmyrlia, slik det framkommer på kart i M= 1: 500 datert 11.3.80.

O.b. Paulsen

For Steinar Skogstad
Hans Solheim

Saksbeh. Wiggo Engan

11.3.80.

Innstillingen enstemmig vedtatt.

J. nr. 577/80
Ark. 504.42 WE/LS

Byplankontoret, 30/4-80

P.SAK 139/80

Bodø bygningsråd

BEBYGGELSESPLAN FOR KJELLMYRLIA. DEL 2.

De regulerte boligfelt innfor stadfestet reguleringsplan for Kjellmyrlia er i planen delt opp med tomtegrenser. Dette med unntak av feltene 6,19,20,21 og 22 og deler av feltene 17 og 18.

Den delen av planen som nå legges fram for bygningsrådet, kalt del I, gjelder bare tomter hvor tomtegrensene er regulert.

Reguleringsbestemmelsene:

"Av reguleringsbestemmelsene framgår det at bolighus kan oppføres i inntil 2 etg. med tilhørende garasjer.
I 1 etg.s hus kan det tillates innredet underetg.

Før utbygging av områdene skal bygningsrådet godkjenne detaljerte bebyggelsesplaner for naturlig avgrensede områder. Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 35% av tomtens nettoareal.

Områdene skal generelt bebygges med sammenhengende bebyggelse. Det er dog i enkelte områder mulig å oppføre frittliggende bygninger.

I bebyggelsesplaner/byggemeldinger skal det klart fremgå hvilke forholdsregler det er tatt for å forhindre spredning av brann.

Det skal være minst 1 biloppstillingsplass på hver tomt. Dersom garasje skal bygges skal det være biloppstillingsplass i tillegg til denne.

Takvinkel skal fastsettes av bygningsrådet."

Med bakgrunn i overnevnte er de som har fått tildelt tomt bedt om å sende inn bebyggelsesplaner gruppevis.

Byplankontoret har nå vurdert de planer som til nå er innkommet og tegnet dette inn på kart i M= 1: 500 for bygningsrådsbehandlingen.

Høyder på grunnmurene er tegnet inn på vedlagte profil av tomtene. Disse bør vedtas av bygningsrådet.

Evt. endringer av høyder bør skje for hele grupper. Ved endring av høyder for enkelthus må de resterende i gruppen gis anledning til å uttale seg.

Plassering av transformatorer, Elskap og veilyspunkt er fastlagt i planen.

Forslaget har vært drøftet i møte med ingeniørkontoret, oppmålingskontoret, byggesakskontoret og byplankontoret.

Byplankontorets vurdering:

I det boligtilbud som er på markedet i dag er det et fåtall boliger som passer for de tomtene vi har i store deler av Kjellmyrlia.

Ut fra denne kjennsgjerning mener vi at de som har fått tildelt tomter har kommet fra til et brukbart resultat.

Det er foretatt en del endringer av regulerte tomtegrenser. Dette kan bygningsrådet vedta som en mindre vesentlig reguleringsendring med hjemmel i vedtekt til bygningslovens § 28.3.

En del garasjeplasseringer/husplasseringer er en del justert i forhold til det som er framkommet i gruppens forslag.

Etter vårt skjønn er reguleringsbestemmelsens krav til bebyggelsesplan oppfylt.

Kommunaldirektørens

INNSTILLING:

Bygningsrådet vedtar med hjemmel i vedtekt til bygningslovens § 28.3 og reguleringsbestemmelsene for Kjellmyrlia, bebyggelsesplan for del 2 Kjellmyrlia, slik det framkommer på kart i M= 1: 500 datert 11.3.80, og 13.5.-80.

G.b. Paulsen

Steinar Skogstad

Saksbehandler: Wiggo Engan

13 5.80:

Bygningsrådet fattet enstemmig vedtak som innstilt

J.nr. 1622/80
Ark.: 504.42 WE/MG

Byplankontoret, den 14.8.80

P.sak 257/80

Bodø bygningsråd

BEBYGGELSESPLAN FOR KJELLMYRLIA. DEL 3.

De regulerte boligfelt innenfor stadfestet reguleringsplan for Kjellmyrlia er i planen delt opp med tomtegrenser.
Dette med unntak av feltene 6, 19, 20, 21 og 22 og deler av feltene 17 og 18.

Den delen av planen som nå legges fram for bygningsrådet, kalt del 3, gjelder bare tomter hvor tomtegrensene er regulert.

Reguleringsbestemmelsene:

Av reguleringsbestemmelsene framgår det at bolighus kan oppføres i inntil 2 etg. med tilhørende garasjer.
I 1 etg.s hus kan det tillates innredet underetg.

Før utbygging av områdene skal bygningsrådet godkjenne detaljerte bebyggelsesplaner for naturlig avgrensede områder.
Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 35% av tomtens nettoareal.

Området skal generelt bebygges med sammenhengende bebyggelse.
Det er dog i enkelte områder mulig å oppføre frittliggende bygninger.

I bebyggelsesplaner/byggemeldinger skal det klart framgå hvilke forholdsregler det er tatt for å forhindre spredning av brann.

Det skal være minst 1 biloppstillingsplass på hver tomt.
Dersom garasje skal bygges skal det være biloppstillingsplass i tillegg til denne.

Takvinkel skal fastsettes av bygningsrådet.

Med bakgrunn i overnevnte er de som har fått tildelt tomt bedt om å sende inn bebyggelsesplaner gruppevis.

Byplankontoret har nå vurdert de planer som til nå er innkommet og tegnet dette inn på kart i M=1:500 for bygningsrådsbehandling.

Høyder på grunnmurene er tegnet inn på vedlagte profil av tomtene. Disse bør vedtas av bygningsrådet.

Evt. endringer av høyder bør skje for hele grupper. Ved endring av høyder for enkelthus må de resterende i gruppen gis anledning til å uttale seg.

Plassering av transformatorer, elskap og veilyspunkt er fastlagt i planen.

Forslaget har vært drøftet i møte med ingeniørkontoret, oppmålingskontoret, byggesakskontoret og byplankontoret.

Byplankontorets vurdering:

I det boligtilbud som er markedet i dag er det et fåtall boliger som passer for de tomtene vi har i store deler av Kjellmyrlia.

Ut fra denne kjennsgjerning mener vi at de som har fått tildelt tomter har kommet fram til et brukbart resultat.

Det er foretatt en del endringer av regulerte tomtegrenser.
Dette kan bygningsrådet vedta som en mindre vesentlig reguleringsendring med hjemmel i vedtekt til bygningslovens § 28.3.

En del av garasjeplasseringer/husplasseringer er en del justert i forhold til det som er framkommet i gruppens forslag.

Etter vårt skjønn er reguleringsbestemmelsenes krav til bebyggelsesplan oppfylt.

Kommunaldirektørens

Innstilling:

Bygningsrådet vedtar med hjemmel i vedtekt til bygningslovens § 28.3 og reguleringsbestemmelsene for Kjellmyrlia, bebyggelsesplan for del 3 Kjellmyrlia, slik det framkommer på kart i M=1:500 datert 11.3.80, 13.5.80 og 26.8.80.

O.b. Paulsen

Steinar Skogstad

Saksbeh.: Wiggo Engan

26.8.80.

Bygningsrådet fattet enstemmig vedtak som innstilt.

2408_101_BEST 9

BODØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

yre/råd: Bodø bygningsråd	Åpent møte	X	
	Lukket møte		
	Ikke offentlig Off.lovens §		

sk nr.:	Journal nr.:	Arkiv nr.:	Dato:
208/81	558/81	504.42 WE/MG	13. mars 1981

BEBYGGELSESPLAN FOR KJELLMYRLIA. DEL 4

De regulerte boligfelt innenfor stadfestet reguleringsplan for Kjellmyrlia er i planen delt opp med tomtegrenser.
Dette med unntak av feltene 6,19,20,21 og 22 og deler av feltene 17 og 18.

Den delen av planen som nå legges fram for bygningsrådet, kalt del 4, gjelder bare tomter hvor tomtegrensene er regulert.

Reguleringsbestemmelsene:

Av reguleringsbestemmelsene framgår det at bolighus kan oppføres i inntil 2 etg. med tilhørende garasjer.
I 1 etg.s hus kan det der terrenget tillater det tillates innredet underetg.

Før utbygging av områdene skal bygningsrådet godkjenne detaljerte bebyggelsesplaner for naturlig avgrensede områder.
Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 35% av tomtens nettoareal.

Området skal generelt bebygges med sammenhengende bebyggelse.
Det er dog i enkelte områder mulig å oppføre frittliggende bygninger.

I bebyggelsesplaner/byggemeldinger skal det klart framgå hvilke forholdsregler det er tatt for å forhindre spredning av brann.

Det skal være minst 1 biloppstillingsplass på hver tomt.
Dersom garasje skal bygges skal det være biloppstillingsplass i tillegg til denne.

Takvinkel skal fastsettes av bygningsrådet.

Med bakgrunn i overnevnte er de som har fått tildelt tomt bedt om å sende inn bebyggelsesplaner gruppevis.

Byplankontoret har nå vurdert de planer som til nå er innkommet og tegnet dette inn på kart i M=1:500 for bygningsrådsbehandling.

Høyder på grunnmurene er tegnet inn på vedlagte profil av tomtene. Disse bør vedtas av bygningsrådet.

2408_109_BEST 10

Evt. endringer av høyder bør skje for hele grupper. Ved endring av høyder for enkelthus må de resterende i gruppen og andre som berøres gis anledning til å uttale seg.

Plassering av transformatorer, elskap og veilyspunkt er fastlagt i planen.

Forslaget har vært drøftet i møte med ingeniørkontoret, oppmålingskontoret, byggesakskontoret og byplankontoret.

Byplankontorets vurdering:

I det boligtilbud som er markedet i dag er det et fåtall boliger som passer for de tomtene vi har i store deler av Kjellmyrlia.

Ut fra denne kjennsgjerning mener vi at de som har fått tildelt tomter har kommet fram til et brukbart resultat.

På tomt 2 i vei 678 har den foreslåtte bolig utsikt fra spiseplass mot øst.

Dette vil etter vår mening skape konflikt med innsikt til naboens uteareal.

Ved oppføring av garasje som vist i planen vil denne konfliktsituasjonen opphøre. Vinduet i østveggen bør derfor utskiftes med et overlysvindu.

Det er i planen foretatt justering av grenser for tomt 10 i vei 672 og mellom tomt 8 og 10 i vei 674.
Dette kan gjøres somen mindre vesentlig reguleringsendring med hjemmel i vedtekt til bygningslovens § 28.3.

Planen omfatter også nye hustyper i forhold til det som tidligere er vedtatt på tomtene 11, 15 og 24 i vei 679. (tomt 11 forutsettes delt og bebygd med to boliger). Samt justering av husplassering på tomt 11 i vei 672 og tomt 21 i vei 675.

Forøvrig er en del av garasjeplasseringer/husplasseringer endret i forhold til det som er framkommet i gruppens forslag.

Etter vårt skjønn er reguleringsbestemmelsenes krav til bebyggelsesplan oppfylt.

Kommunaldirektørens

innstilling:

Bygningsrådet vedtar med hjemmel i vedtekt til bygningslovens § 28,3 og reguleringsbestemmelsene for Kjellmyrlia, bebyggelsesplan for del 4 Kjellmyrlia, slik det framkommer på kart i M=1:50 sist datert 24.3.81.

O.J. Paulsen

Steinar Skogstad

Saksbeh.: Wiggo Engan

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato: .....

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: .....

Under K. Sak nummer:

.....

formannskapssekretær

Reguleringsplan for Kjellmyra

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering PlanID: 2408

Saksnummer: 2019/9884

Bestemmelsene er delt inn i del 1 og del 2. Del 1 er bestemmelsene som følger av opprinnelige plan etter plan- og bygningsloven av 1985. Del to av bestemmelsene omhandler de arealformål som omreguleres etter enklere prosess, og som følger av plan- og bygningsloven av 2008.

Del 1

§ 1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense

§ 2
Områder for boligbebyggelse

Boligområdene er på planen nummerert fra 1 til 24.

I områdene kan det oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette, kan det i etasjers hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Før utbygging av områdene skal bygningsrådet godkjenne detaljerte bebyggelsesplaner for naturlig avgrensede områder.

Byggegrense mot boligveier og gang- og sykkelveier kan av bygningsrådet tillates forskjøvet slik at byggegrensen blir sammenfallende med områdegrensen.

Byggegrense der denne ikke er vist, er sammenfallende med områdegrensene.

§ 3
Utnyttelsesgrad for boligområdene

Bygningens grunnflate inkludert garasje må ikke overskride 35% av tomtens nettoareal.

Utnyttelsesgrad for tomt for barnehage og grendehus

Bygningens grunnflate må ikke overskride 50% av tomtens nettoareal

§ 4
Bygningens høyde må ikke overskride 7 meter til gesims fra ferdig planert terreng.

§ 5
Generelt skal alle områder bebygges med sammenhengende bebyggelse, kjede eller rekkehus. Dog er det innen enkelte områder mulig å oppføre frittliggende bygninger.

Det skal i bebyggelsesplaner/byggemelding klart fremgå hvilke forholdsregler det i henhold til byggeforskriftene er tatt for å forhindre spredning av brann.

§ 6
Det skal på hver tomt være oppstillingsplass for bil. Denne biloppstillingsplassen kan overbygges (carport). Parkeringsbehov ut over dette dekkes av de på planen inntegnede parkeringsplasser. Dersom det skal bygges, skal det være 1 biloppstillingsplass i tillegg til den på tomta. For områdene 20, 21 og 22 skal det for hver bolig være biloppstillingsplass innen området for 1,5 biler. Hvorav den ene kan være i garasje.

§ 7
Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.

§ 8
Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9
Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 11

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor serlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet. Så lenge det skjer innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Bodø kommune.

Del 2

2.1 Hensikt med planendringen

Hensikten med planendringen er å legge til rette for at linje 2 kan snus i nærheten av endeholdeplass ved ny linjeføring. Planen legger også til rette for å erstatte parkeringsplasser som fjernes, samt fortau og gang- og sykkelvei.

2.2 Arealformål

Nye arealformål er som følger:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg, offentlig: o_SV
- Fortau: o_SF
- Gang/sykkelveg: o_SGS
- Parkering: SPA_1, SPA_2
- Annen veigrunn – grøntareal: o_SVG1, o_SVG2

Grønnstruktur

- Naturområde: o_GN1 - 3

2.3. Bestemmelser til arealformål

2.3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

O_SV (veg)

Området som reguleres o_SV etableres i henhold til plankart. Veien skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk norm. Eierform er offentlig.

O_SVG1 (annen veggrunn – grøntareal)

Området reguleres i henhold til kommunalteknisk norm. Senter av snuplassen beplantes med vegetasjon som ikke er til hinder for sikt.

O_SVG2 (annen veggrunn – grøntareal)

Områder benevnt o_ SVG2 kan brukes som grøfter, skjæring, fylling, snøopplag, plassering av lysmaster/skilt o.l. Eierformen er offentlig.

O_SF (fortau)

Fortau innenfor arealformålet skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk norm.

O_SGS (Gang- og sykkelveg)

Gang- og sykkelvei innenfor arealformålet skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk norm.

SPA_1 (parkering)

Arealet som benevnes SPA_1 benyttes som parkering i dag. Regulering av arealet er stadfesting av eksisterende bruk. Parkering settes av til felt 17.

SPA_2 (parkering)

Innenfor SPA_2 skal det opparbeides parkeringsplasser. Disse erstatter parkeringsplasser som er reservert felt 17 på eksisterende parkeringsplass.

2.3.2 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

O_GN1 -3 (naturområde)

Arealet reguleres til naturområde. Innenfor området tillates beskjæring av vegetasjon for å bedre sikten mot myrullveien og snuplass for buss.

2.4 Rekkefølgebestemmelser

- Før rammetillatelse skal massebudsjett som beskriver håndtering av overskuddsmasser.
- Kommunalteknisk plan må være godkjent før igangsettelsestillatelse. Godkjennelsesmyndighet er Bodø kommune.
- Ulempeplan som beskriver håndtering av ulemper i bygge- og anleggsfasen skal være godkjent før igangsettelsestillatelse. Godkjennelsesmyndighet er Bodø kommune.
- Fortau mellom snuplass og holdeplass skal opparbeides samtidig som snuplass for buss.
- SPA_2 må opparbeides samtidig som eksisterende parkering bygges ned.

Revidert 25.3.2021

Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/522
Adresse: Myrullveien 63
Dato: 09.03.2026
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 oggitt 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

Grunnkart

Eiendom: 42/522
Adresse: Myrullveien 63
Dato: 09.03.2026
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.

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	Myrullveien 63	H0101	42/522	106	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KNUTSEN PER JØRAN 231277*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Myrullveien 63 Adressetilleggsnavn:

Poststed	8027 BODØ	Kirkesogn	10010203 Innstranden
Grunnkrets	808 Kjeldmyrlia	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	45 Mørkved		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
8	187097363		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	23.03.1983

8: Bygning 187097363: Rekkehus (131), Tatt i bruk 23.03.1983

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	106
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	106
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.03.1981	15.08.2006
Igangsettingstillatelse	18.03.1981	15.08.2006
Tatt i bruk	23.03.1983	15.08.2006

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	53	0	53	0	0	0
H01	1	53	0	53	0	0	0

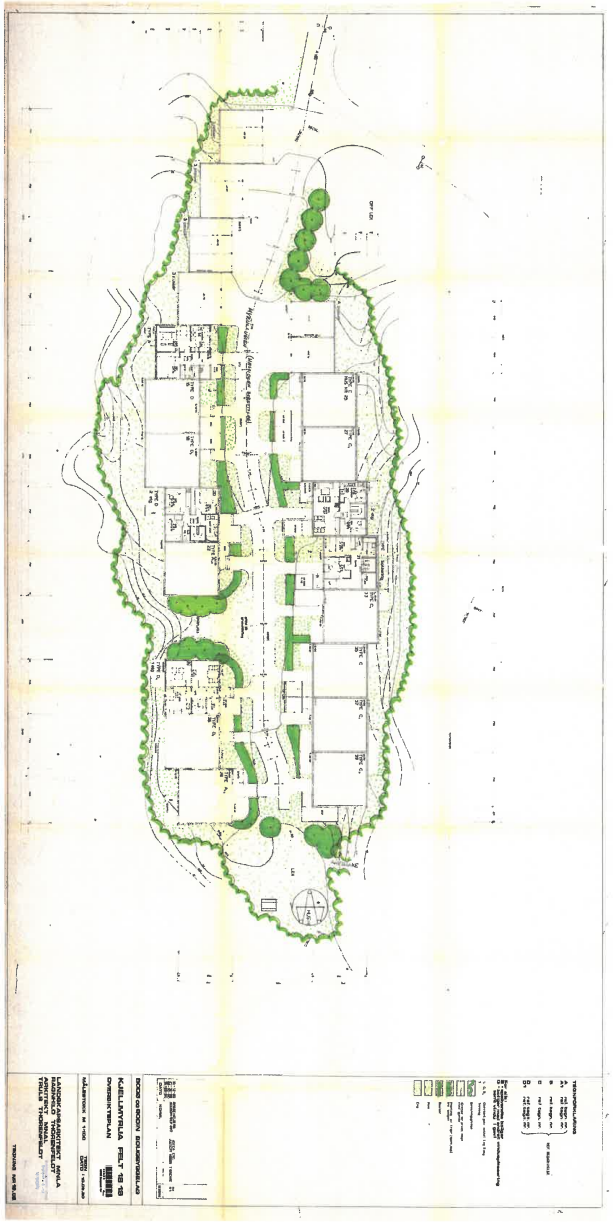
Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 15 i MESSIOSEN BORETTSLAG AL (931891790), Bodø kommune
Norkart
Utskriftsdato: 09.03.2026 12:54

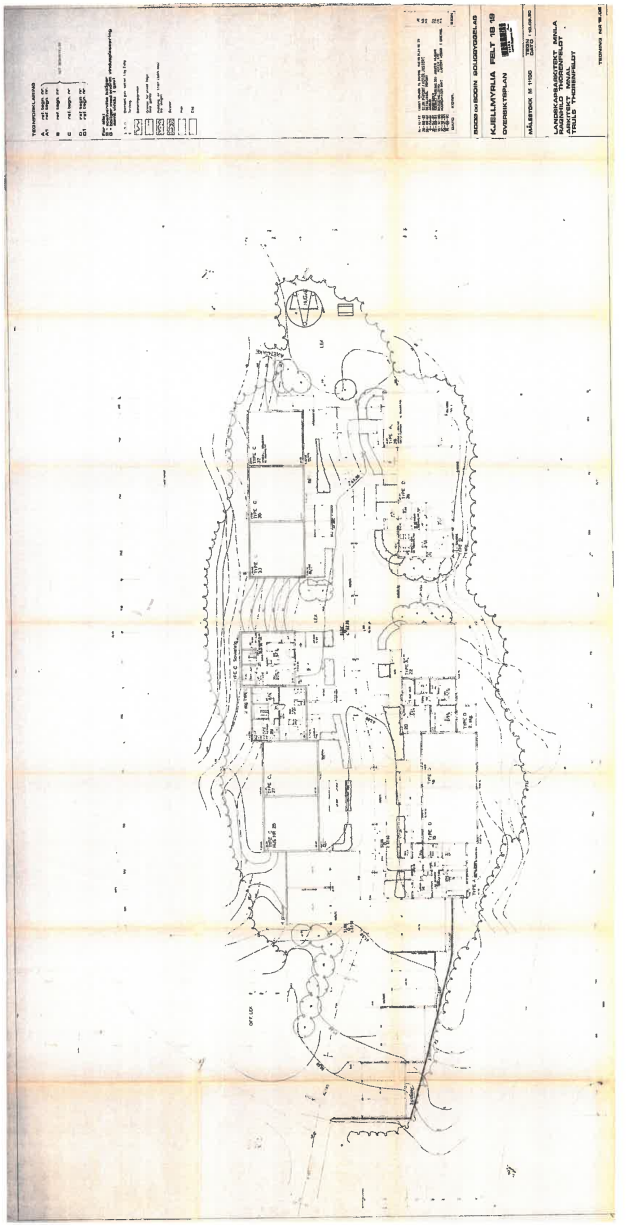
Borettslag

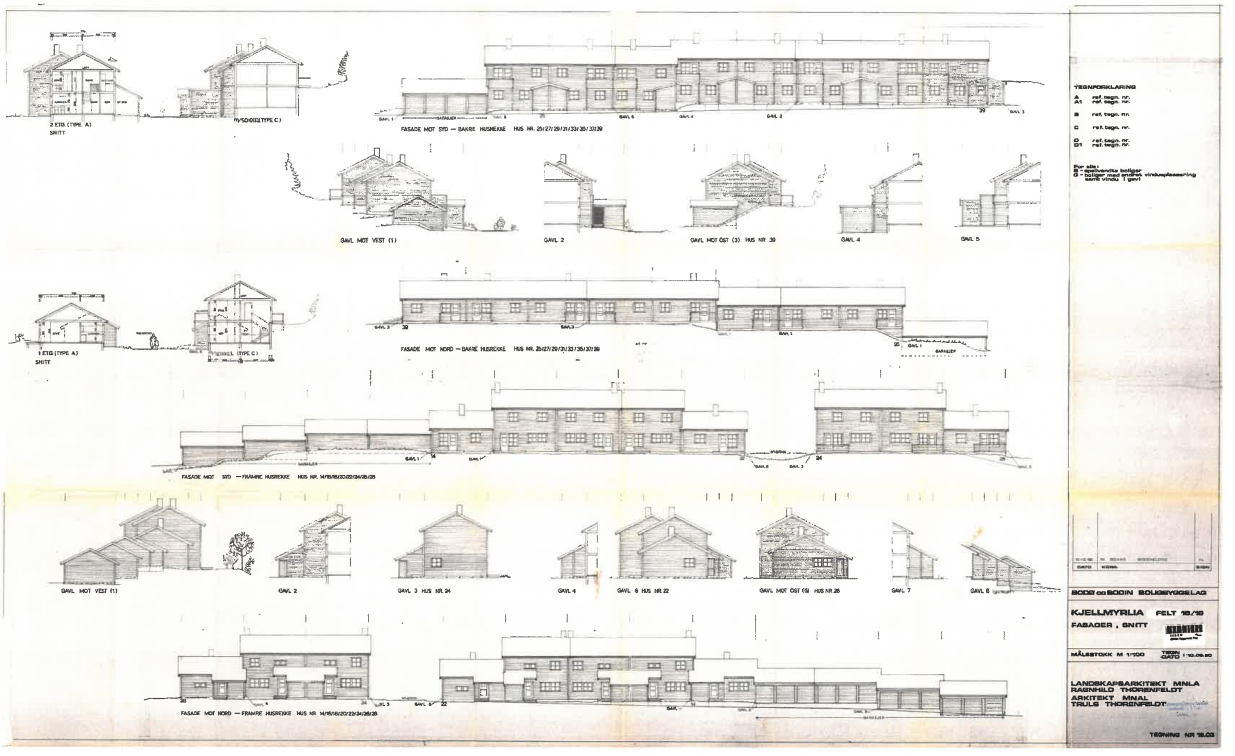
Navn	MESSIOSEN BORETTSLAG AL	Org.nr	931891790
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	7

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	42/663	78	
Grunneiendom	42/521	2469.7	
Grunneiendom	42/522	2128.7	






2 ETG (TYPE A)
SNITT
RYSTADSTUA (TYPE C)
FASADE MOT SYD — BAKRE HUSREKKE HUS NR. 25/27/29/31/33/35/37/39
GAVL MOT VEST (1)
GAVL 2
GAVL MOT ØST (3) HUS NR. 39
GAVL 4
GAVL 5
1 ETG (TYPE A)
SNITT
FASADE MOT NORD — BAKRE HUSREKKE HUS NR. 25/27/29/31/33/35/37/39
FASADE MOT SYD — FRAMRE HUSREKKE HUS NR. 14/16/18/20/22/24/26/28
GAVL MOT VEST (1)
GAVL 2
GAVL 3 HUS NR. 24
GAVL 4
GAVL 6 HUS NR. 22
GAVL MOT ØST (5) HUS NR. 26
GAVL 7
GAVL 8
FASADE MOT NORD — FRAMRE HUSREKKE HUS NR. 14/16/18/20/22/24/26/28
TEGNFORKLARING
A ref. tegn. nr.
A1 ref. tegn. nr.
B ref. tegn. nr.
C ref. tegn. nr.
D ref. tegn. nr.
D1 ref. tegn. nr.
For alle i:
B = rekkehus boliger
C = boliger med grafisk virksomhetsdrift
samt vindu i gavl
BODØ og BODØ BOLIGSYDDELAG
KJELLMYRLIA FELT 18/19
FASADER , SNITT
MÅLESTOKK M 1:100
LANDSKAPSARKITEKT MNLA
RAGNHILD THORENFELDT
ARKITEKT MNAL
TRULS THORENFELDT
TEGNING NR 18.03

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Myrullveien 63

Postnummer: 8003 Sted: Bodø

Gr.nr.: 42 B.nr.: 522 Seksjonsnr.:

Andelsnr. 15 Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 1983

Selger og kjennskap

Navn på selger:

Er selger hjemmelshaver? [ ] Ja [X] Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? [X] Ja [ ] Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma: Nordvik

Selges eiendommen fra et dødsbo? [X] Ja [ ] Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 2019

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? [ ] Ja [X] Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

[X] I sameie eller borettslag [ ] Privat forsikring [ ] Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: Polisenummer:

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

[X] Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)
[ ] Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet
[ ] Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt
[ ] Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr
[ ] Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

[X] Ja [ ] Nei

Meglers oppdrags nr:

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler anbefaler vi deg å lese mer her:
www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Utført arbeid

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

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

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

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

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/ boligen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

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

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☐ Nei ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

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

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

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

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold

☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold

☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Arvinger har ikke bebodd eiendommen i senere og har derfor begrenset kunnskap om denne.

Det opplyses at:
Tørketrommel og vaskemaskin ikke kan brukes samtidig.
Sentralstøvsuger har ikke vært i bruk, og fungerer bare delvis ved test.

Sted og dato: Bodø 16/3-26

Signatur	Signatur
Blokkbokstaver Bjørnar Johansen	Blokkbokstaver

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bodø

Moloveien 20, 8003 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.

nordvikbolig.no/kontorer/bodoe

482 17 288

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

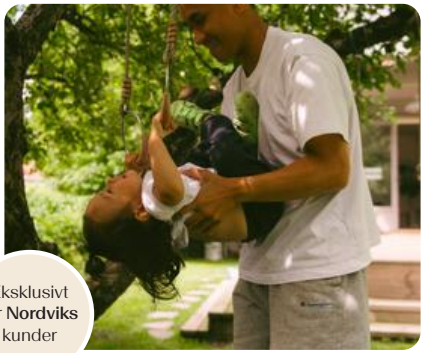
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 35-0195/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Myrullveien 63 8027 BODØ

Betegnelse: Gnr 42, bnr 522 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no