

Stormyrkulveien 14A

Nabolaget Støver/Kløfta - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Myra	6 min	🚶
Linje 4, 4 N	0.6 km	
Mørkved stasjon	20 min	🚶
Linje F7, R75	1.7 km	
Bodø lufthavn	14 min	🚗

Skoler

Mørkvedmarka skole (1-7 kl.)	13 min	🚶
395 elever, 35 klasser	1.1 km	
Mørkvedbukta skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
226 elever, 14 klasser	1.8 km	
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚗
368 elever, 28 klasser	2.4 km	
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	🚗
317 elever, 25 klasser	4.7 km	
Bodin videregående skole	23 min	🚶
965 elever	1.9 km	
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	14 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

IONITY Bodø	10 min	🚶
-------------	--------	---

«Rolig og fint område å bo i.»
Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

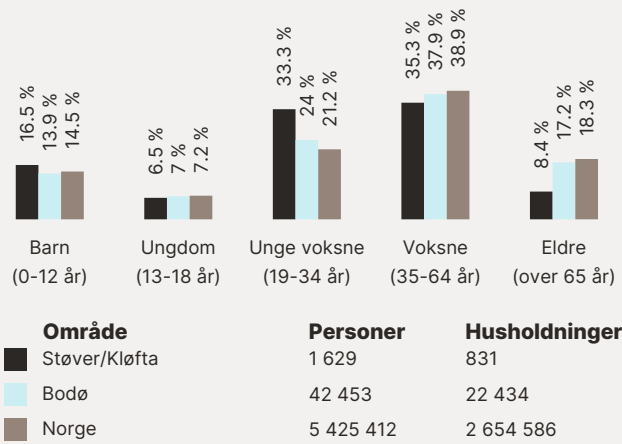


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mørkvedmarka barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
43 barn	1 km	
Trollmyra barnehage (1-5 år)	17 min	🚶
30 barn	1.4 km	
Mellommyra barnehage (0-5 år)	19 min	🚶
72 barn	1.6 km	

Dagligvare

Rema 1000 Bertnes	6 min	🚶
PostNord	0.5 km	
Kiwi Mørkved	10 min	🚶

Primære transportmidler

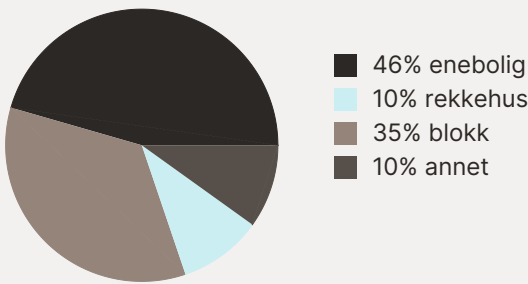
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100
-  Støynivået
Lite støynivå 92/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

-  Stadionøver skole
Aktivitetshall, fotball
8 min 
0.7 km
-  Mørkvedlia idrettspark
Fotball, friidrett
3 min 
0.9 km
-  Feel24 Mørkved
11 min 
-  Family Sports Club Mørkved
4 min 

Boligmasse



«Flott nabolag, nært alt av fasiliteter.
Perfekt for småbarnsfamilier.»

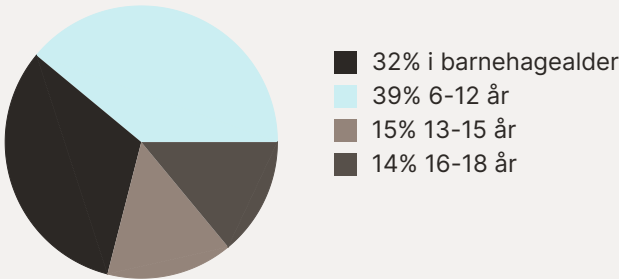
Sitat fra en lokalkjent



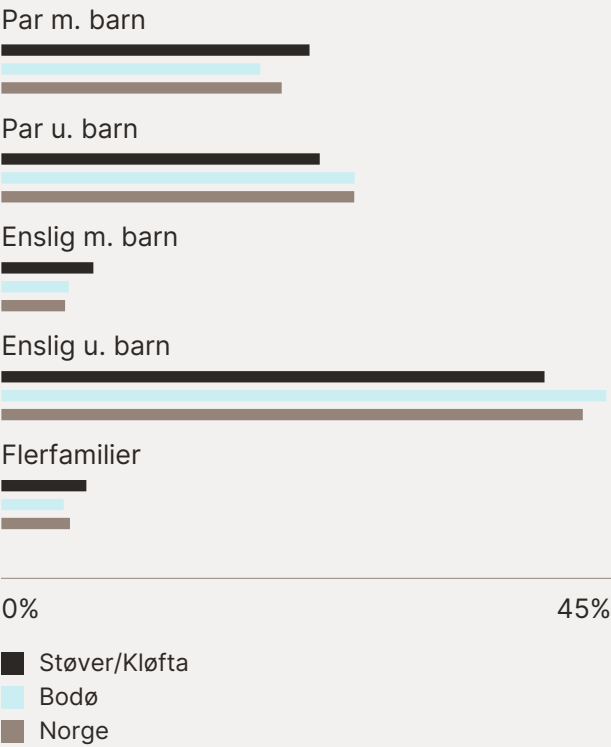
Varer/Tjenester

-  Hunstadsenteret
6 min 
-  Apotek 1 Mørkved
22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

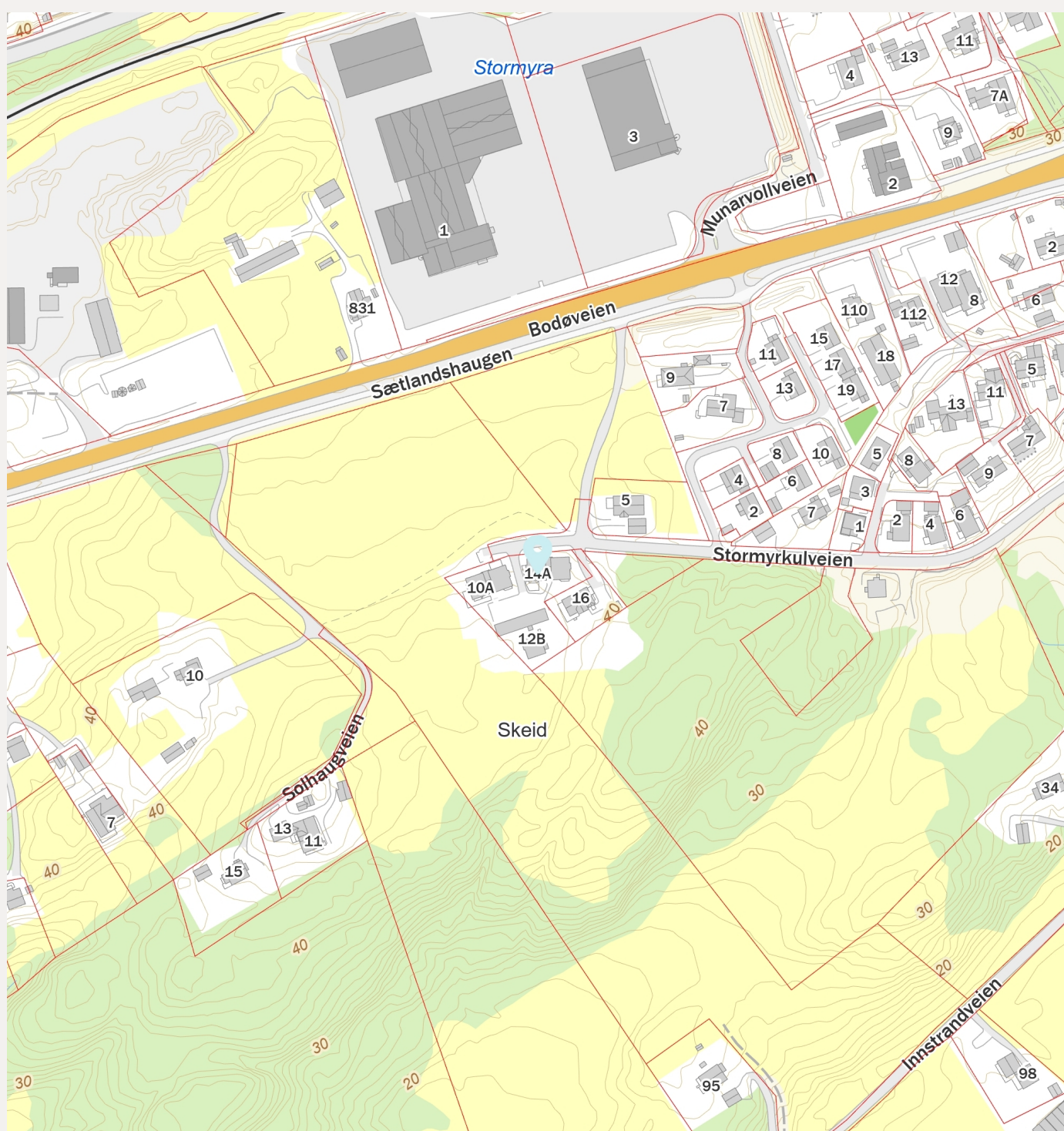
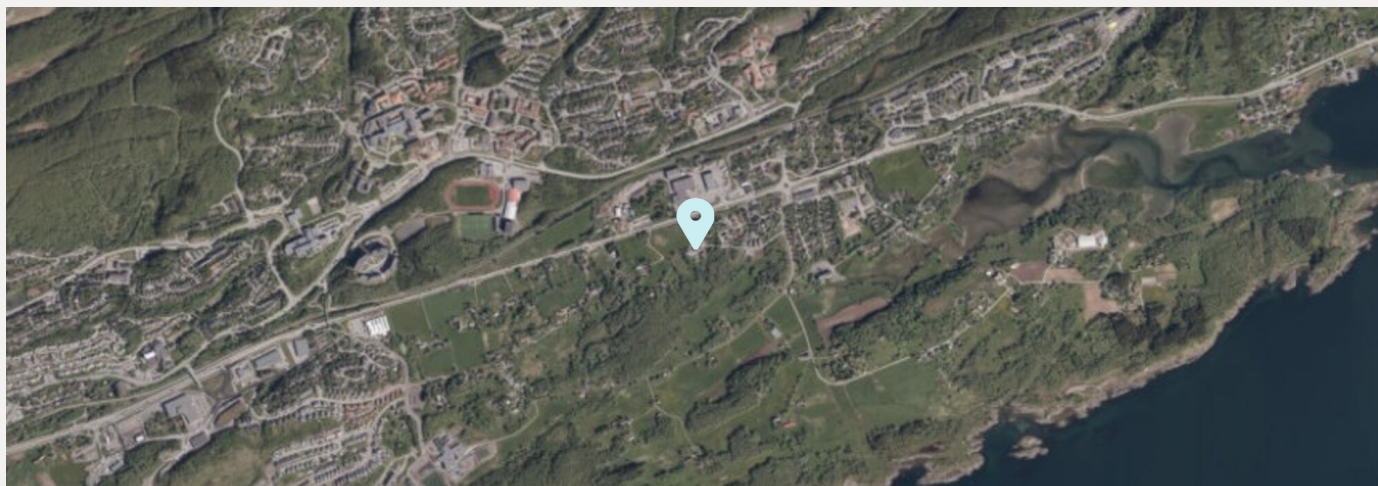


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Egenerklæring

Stormyrkulveien 14A, 8020 BODØ

05 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Stormyrkulveien 14A

Postadresse

Stormyrkulveien 14A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2023. Overtok i oktober 23.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd her fast siden oktober 2023

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Andreassen, Jørgen

Selger

Aas, Mathilde Asora

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vaskerom oppusset. Lagt opp nye rør til vaskemaskin og vask. Varmtvannstank fått egen bryter og lagt opp strøm til vaskemaskin og tørketrommel. Også installert ny innredning.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bodø rørservice og bodø elektriske

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ordnet bryter til varmtvannstank. Lagt opp strøm til vaskemaskin og tørketrommel.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bodø elektriske

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nye rør til vaskerom. Ny vask og opplegg for vaskemaskin. Lagt opp nytt avløp samtidig.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Bodø rørservice
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**
Skjeggkre som ble behandlet av profesjonelle. Ikke sett i ettertid.
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 95554414

Egenerklæringsskjema

Name
Andreassen, Jørgen

Date
2025-11-05

Identification

 **bankID** Andreassen, Jørgen

Name
Aas, Mathilde Asora

Date
2025-11-05

Identification

 **bankID** Aas, Mathilde Asora



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Andreassen, Jørgen
Aas, Mathilde Asora

05/11-2025
12:48:46
05/11-2025
13:02:10

BANKID
BANKID

SOLHAUGEN BORETTSLAG**Att: Willy Rudborg****Postboks 214****8001 BODØ**

Dato:05.05.2021

Saksbehandler:Geir Andreassen

Telefon direkte:75 55 53 65

Deres ref.:

Løpenr.:38723/2021

Saksnr./vår ref.:2021/2996

Arkivkode:43/78

Ferdigattest

Byggeplass: Stormyrkulveien, 8020 BODØ
Ansvarlig søker: SOLHAUGEN BORETTSLAG
Tiltakshaver: SOLHAUGEN BORETTSLAG
Bygningsnr: 19581683, 19581691, 19581675
Bygningstype: Boligblokk på 2 etasjer

Gnr/bnr: 43/78

Tiltaksart: Nytt bygg

Bodø kommune gir ferdigattest i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8.1.

Ferdigattesten gjelder Stormyrkulveien 10, 12, 14.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak datert 17.02.2006.

Gebyr er beregnet etter gjeldende betalingsregulativ.

Dere kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere er informert om vedtaket. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Geir Andreassen
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Bygg og miljø

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:
Rådhuset, 8006 Bodø

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

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

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

SAKSBEHANDLING

Generell informasjon

Ferdigattest gis etter søknad datert 15.04.2020 og på grunnlag av siste godkjente dokumentasjon.

Beliggenhetskontroll er utført og dokumentert i søknad om midlertidig brukstillatelse av 04.10.2007.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Parter og andre med rettslig klageinteresse har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Bodø kommune, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Dersom kommunen ikke tar klagen tilfølge vil den bli oversendt Statsforvalteren i Nordland for endelig avgjørelse.

Klagefrist:

Klagefristen er tre uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Har du behov for lengre tidsfrist, kan du ta kontakt med kommunen. Dersom klagen på vedtaket kommer inn etter at fristen har gått ut, vil den bli avvist. Ved særlige grunner, eller at klager ikke kan lastes for forsinkelsen, kan klagen tas til behandling.

Rett til å kreve begrunnelse:

Dersom dere mener at kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den datoen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf forvaltningsloven § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Dere kan da benytte kommunens innsynsløsning på vår hjemmeside, eller gjøre en henvendelse til postmottak@bodo.kommune.no.

Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.

Bygg og miljø kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagen

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Du kan finne mer informasjon på www.lovdatab.no - forvaltningsloven.

Tilstandsrapport

Mikalsen Takst



Boligbygg med flere boenheter



Stormyrkulveien 14 A, 8020 BODØ



BODØ kommune

gnr. 43, bnr. 1023

Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 06.11.2025

Rapportdato: 19.11.2025

Oppdragsnr.: 21395-1215

Referansenummer: KJ2092

Foretak: MIKALSEN TAKST AS

Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen



Mikalsen Takst



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

Mikalsen Takst AS

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen

Kristoffer Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

kristoffer.mik@gmail.com

901 32 368



Mikalsen Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den 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, annek, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med betong mot grunn, kjellervegger av lettklinker/leca. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med liggende kledning. Pulttak av trekonstruksjoner tekket med sarnafil eller lignende.

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

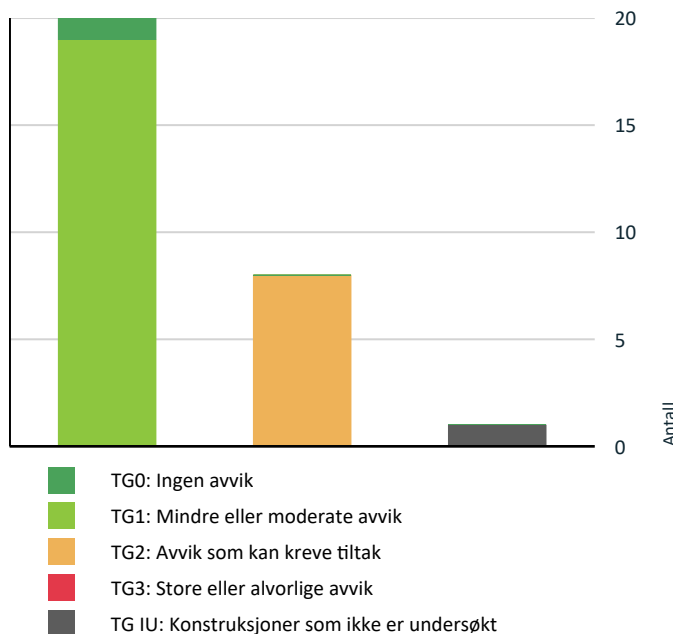
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

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

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Manglende adkomst til sluk gjør faktisk fallforhold vanskelig å påvise



Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



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

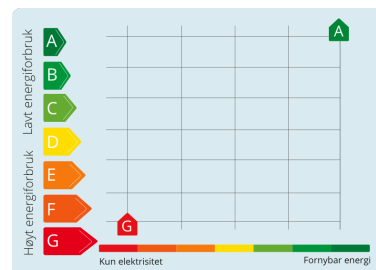
Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer hovedsakelig fra byggeår, ene vindu er skiftet etter skade.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved utgang fra stue, det er etablert platting ned mot siden av bygget.

Balkonger er dekket av snø på befaringen og er følgelig ikke mulig å kontrollere.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TE 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Det er ikke foretatt røyktest av pipe og ildsted. Vurderingen er kun basert på visuell observasjon på tilgjengelige overflater.

TE 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Vegger er lukket og lar seg følgelig ikke kontrollere i sin helhet.

Vegger under terreng som er kledd igjen kan ha skjulte feil/mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Fuktmålingen gir et innblikk i det aktuelle området hulltaking er utført, det kan ikke gis garantier for at forholdene er like øvrige steder på konstruksjonen.



TE 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er som fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TE 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Dusjkabinett må videre benyttes for å unngå direkte vannbelastning på vindu/karm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Aktuelle våtsoner grenser mot yttervegg eller bod/yttervegg konstruksjoner. Det er dermed ikke gjennomført hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom er modernisert i 2025, selve konstruksjonen er som fra byggeår.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, benker, overskap, høyskap og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Aktuelle vegger med våtsoner grenser mot murvegg i kjeller, det er dermed ikke gjennomført hulltaking. Vegg mot stue er og oppført som mur/betong.

KJELLER > BAD

Generell

Bad er som fra byggeår.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12mm til kabinettkant.

Sluk har noe begrenset tilgang da deksel er fastmontert og ikke lar seg åpne, avløp fra kabinett er og fastmontert og kan ved flytting bli utett i gjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Manglende adkomst til sluk gjør faktisk fallforhold vanskelig å påvise

Konsekvens/tiltak

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

Bedre tilgang på sluk bør gjennomføres

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- 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.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

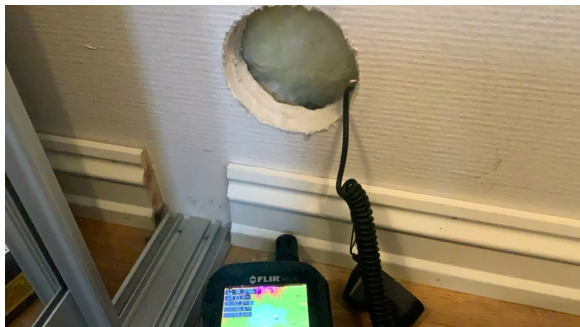
Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i hvit profilert utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Fliser montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant. Plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran i vannfordeler skap.

Vannrør av plast type rør i rør.

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



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

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

Avløpsrør i boliger er ofte skjult bak vegger og gulv, noe som gjør dem vanskelige å inspisere. Ved en visuell kontroll er det derfor kun mulig å vurdere de delene av rørsystemet som er synlige samt funksjonen til anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

TG 1 Varmtvannstank

200l Bereder lokalisert på vaskerom med utløp til sluk.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2007

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

Ja Under dagens eier.

Det kan ikke enkelt fastslås om det er utført elektriker arbeider under tidligere eiere av boligen, det kan dermed være utført arbeider som mangler samsvarserklæring eller øvrig faglig god utførelse uten at dette lar seg avdekke ved visuell kontroll.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

For arbeider utført under dagens eier.

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

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i garderobe.

Hovedsakelig skjult el-anlegg.

Samsvarserklæring ligger i boligmappa.

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

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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er påvist slukkeutstyr og brannvarsler i boligen.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

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

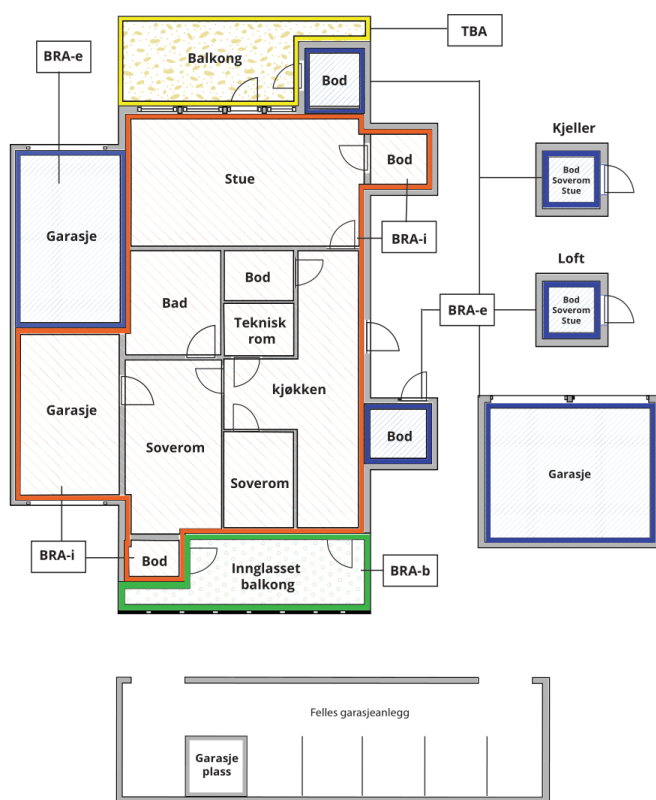
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningssakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	72	5		77	
Kjeller	65			65	
SUM	137	5			
SUM BRA	142				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bad, garderobe, soverom, stue/kjøkken	Bod	
Kjeller	Gang, soverom, soverom 2, stue, vaskerom, bad		

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.

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

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

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

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

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vaskerom er pusset opp.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer u.etg er plassert 1.2 meter fra ferdig gulv, krav til høyde fra åpning på vindu til gulv er på 1 meter. Det er plassert krakk ved vinduer som gir en høyde på 1 meter, disse bør fastmonteres forsvarlig for å sikre rømning,

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	137	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	43	1023		0	2219.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stormyrkulveien 14 A

Hjemmelshaver

Solhaugen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLHAUGEN BORETTSLAG	990535485			Andreassen Jørgen, Aas Mathilde Asora

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

7

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom beliggende på Bertnes. Området består av blandetbebyggelse - flermannsboliger, delt boliger og eneboliger. Området har tett bebyggelse, både nyere og eldre. God tilknytning til nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset adkomst, parkering i carport anlegg og bygningmasse, Tomten er lett hellende opparbeidet og er felles.

Oppvarming

Peisovn i stue. Gulvvarme på begge bad og i entré. Øvrig oppvarming med elektrisitet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2025	
2	19.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

Forutsetninger

HUSREGLER SOLHAUGEN BORETTSLAG

Innledning:

Solhaugen Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier eiendommen. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er best mulig.

For å oppnå dette og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte andelseiere gis det følgende husordensregler som beboerne, andelseierne eller leietakere forplikter seg til å følge, de samme er og ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leilighetene og fellesarealet.

Disse reglene inngår som en del av vedtektene for Solhaugen Borettslag, og brudd på reglene blir å betrakte som mislighold av borettslagets vedtekter. Det vises for øvrig til Borettslagets vedtekter og Borettslagsloven, som inneholder bestemmelser om andelseierens rettigheter, ansvar og plikter.

Henvendelser til styret om brudd på husordensreglene skal skje skriftlig (brev eller e-mail). Eventuelle uoverensstemmelser skal imidlertid først søkes løst mellom partene.

Bruk av leiligheten og fellesarealer:

Ingen leilighet eller fellesarealer må brukes slik at det sjenerer andre leieboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2300 til 0700.

God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunktet som det vanligvis skal være ro.

Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på balkongene. Av branntekniske hensyn og hensynet til naboer er derfor vanlig kullgrill ikke tillatt.

Utøvelse av næringsvirksomhet må avtales med styret.

I samsvar med Borettslagets vedtekter og Borettslagsloven, må andelseierne selv besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leiligheter og boder. Og eventuelt rette seg etter de pålegg styret bestemmer om oppussing. Ved fraflytting kan styret tilbakeholde del av omsetningen inntil oppussing er foretatt.

Andelseier skal, på egen bekostning sørge for at det i hver leilighet er godkjent brannsikringsutstyr. Dvs. at det i hver leilighet skal være minst en godkjent røykvarsler plassert slik at den høres tydelig på soverom når døren er lukket. Røykvarsleren kontrolleres jevnlig og skal ha nytt batteri hvert år.

Videre skal hver leilighet ha godkjent pulverslukningsapparat av type ABE 6 kg. Kontroller pulverapparatet hvert kvartal. Det er ikke tillatt å fjerne brannsikringsutstyr fra leiligheten, heller ikke ved salg av leiligheten

Skader:

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person og eller dennes barn eller besøk, vil vedkommende eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig.

Snørydding av balkong og trapp/gangsti frem til fortau er hver andelseiers ansvar. Eventuelle skader som måtte oppstå på grunn av mangelfull snørydding skal dekkes av andelseier.

Unngå løse gjenstander på trapp og balkong, disse kan tas av vinden og påføre skade.

Søppel.

Søppel skal sorteres etter kommunale anvisninger, og må pakkes forsvarlig inn.

Det er ikke tillatt å sette avfall av noe slag ved siden av søppelbeholderne. Brudd på rutiner for søppelhåndtering i borettslaget kan medføre personlig erstatningsansvar.

Se vedlagt vaktliste (vedlegg 1) for mer informasjon.

Grøntanlegg.

Grøntanlegg med plener og beplantning er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av andelseier. Enhver skal bidra til å verne anlegget i hht vaktliste.

Regler for parkering og carport.

Parkering av biler skal kun skje på fast anviste plasser.

Det er ikke tillatt å oppbevare flytende brensel, bensin, olje eller andre brennbare stoffer i carport. Slik oppbevaring må av den enkelte oppbevares i henhold til brannforskriften.

Dyrehold.

Regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler. Dyrene skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

10.1 Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. For øvrig gjelder politi vedtektene for Bodø kommune.

10.2 Husdyreiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer dyrene etterlater seg på borettslagets område, også utenfor egen inngang.

10.3 Husdyr skal ikke stå ute uten tilsyn. De må heller ikke sjenere omgivelsene med bjeffing eller hyling.

10.5 Eiere av husdyr er ansvarlige og erstatningspliktig for enhver skade som deres husdyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget. For eksempel riper i dører og karmen, skader på blomster, planter og grøntanlegg mm.

10.6 Dersom det kommer berettigede klager over at hundeholdet/husdyrholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, skal naboene først forsøke å løse problemet seg imellom. Hvis minnelig ordning ikke kan oppnås, sendes skriftlig klage over forholdet til styret i borettslaget.

11. Dugnad

Siden andelseierne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand, plikter hver andelseier å ta del i dugnad. Styret fastsetter dugnadsdagene og varsel om disse skal komme 14 dager i forveien. Det blir beregnet dugnadspenger for de som ikke tar del i dugnaden. Fritak kan søkes. Styret bestemmer hva som er gyldig fraværsgrunn. Det beregnes 500,- i dugnadspenger pr dugnadsdag.

Andelseier står selv ansvarlig for maling av egen veranda. (Rekkverk og verandagulv.) Dette arbeidet anses som en del av den pliktige dugnaden. Borettslagets styre står for initiativet for når dette skal gjøres og innkjøp av maling. Utfører ikke andelseieren pålagt maling, vil borettslagets styre leie inn andre til å gjøre arbeidet, på andelseiers regning.

Vedlegg 1. VAKTLISTE

Leilighet	Søppel (uke)	Plen (uke)	Snø (uke)
10A	46-47, 14-16	20-21, 28-29	46-47
10B	48-49, 17-19	22-23, 30-31	48-49
10C	50-51, 37-39	24-25, 32-33	50-51
10D	52-1, 40-42	26-27, 34-35	52-1
12A	2-3, 20-23	20-23, 28-31	2-3
12B	4-5, 24-27	24-27, 32-35	4-5
14A	6-7, 28-30	20-21, 28-29	6-7
14B	8-9, 43-45	22-23, 30-31	8-9
14C	10-11, 31-33	24-25, 32-33	10-11
14D	12-13, 34-36	26-27, 34-35	12-13

Når man har vakt skal man:

Søppel: Holde det ryddig ved søppelbeholderne og trække ned søppel ved behov.

Plen: Klippe den del av plena (inkl kantklipping) som hører til det hus du bor i.
Kjøpe inn drivstoff ved behov. Send kvittering til styreleder i borettslaget.

Snørydding: Holde det fritt for snø på vinteren foran søppelbeholderne, så at de blir tømt.

OBS! Hvis man ikke kan/ikke er hjemme må man avtale om bytte med annen nabo.

VEDTEKTER FOR SOLHAUGEN BORETTSLAG

Vedtatt 24.04.2013, endret 08.04.15, 24.04.17, 04.04.19, 11.05.21, sist endret 11.04.2024

Innledende bestemmelser

1-1 Navn

Borettslaget skal hete Solhaugen Borettslag.

1-2 Formål

Solhaugen Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret), ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg. Laget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, som garasjer, når de skal brukes til formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Laget har også til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak, som har sammenheng med andelshavernes interesser.

1-3 Forretningskontor

Forretningskontoret er i Bodø Kommune.

1. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler

Andelene skal være på kr. 5000,-

2-2 Sameie i andel

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

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. Vedtektenes pkt. 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn eller dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes pkt. 2.

Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til laget. I motsatt fall regnes godkjenning som gitt.

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

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 ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Overdragelse av andel

Før en overføring av en andel foretas, må alle fordringer på selger være oppgjort.

2-5 Elektronisk kommunikasjon

Alle meldinger fra styret slik som varsel om generalforsamling, innkalling til generalforsamling, melding om endring av felleskostnader og lignende sendes elektronisk. Ved bytte av mailadresse må det gis beskjed til styret om dette.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel

Dersom en andel i laget skifter eier, har øvrige andelseierne i borettslaget ikke forkjøpsrett. Dette innebærer en fravikelse fra borettslagsloven av 2003.

4. Borett og Bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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.

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av en funksjonshemming hos en bruker av boligen.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Selv om det skulle bli vedtatt forbudt 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. Inntil annet er bestemt av styret er dyrehold tillatt.

4-2 Bruksoverlating/framleie

Andelseiere kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre.

Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Med styrets godkjenning kan andelseieren 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 to siste årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av 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 husstandsfelleskapslovens § 3 annet ledd.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor laget.

4-3 Varmepumpe

Det er tillatt å montere varmepumpe i boenhetene i Solhaugen borettslag.

Installering og vedlikehold må bekostes av den enkelte andelseier selv.

Montering av varmepumpe må skje etter retningslinjer utarbeidet av styret, se husordensreglene

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal holde ved like slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdsansvaret omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv – og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, og innvendige dører med karmer

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

Andelseieren skal sørge for at ventilasjonsanlegget er i kontinuerlig drift, følgeskade ved feil/manglende bruk dekkes ikke av forsikring. Filterbyte som skal gjøres hver 9. måned dekkes av felleskostnader.

Andelseieren har også ansvaret for vedlikehold av tilhørende utearealer, for eksempel, plenklipping, snømåking med mer.

Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Vedlikeholdsplikten omfatter videre utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

Dersom andelseieren oppdager skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren å umiddelbart sende melding til laget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve/bli erstatningspliktig for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Dersom andelseieren misligholder sin vedlikeholdsplikt vesentlig har laget rett og plikt til å foreta nødvendig vedlikehold på vegne av andelseieren. Laget kan dernest kreve utgiftene til dette dekket fra andelshaveren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke tilligger andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Laget kan dernest kreve utgiftene til dette erstattet av den / de ansvarlige bak misligholdet.

Andelseierne skal gi borettslaget nødvendig adgang til boligen slik at laget kan utføre eventuell vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon, eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

6. Salgspålegg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Salgspålegg

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen iht. 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

Dersom andelseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller dersom andelseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens Kapittel 13.

7. Salgspålegg og fravikelse

7-1 Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, eller senere lov som erstatter denne.

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 tilsvarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret

8-1 Styret

Lagets leder av et styre som skal bestå av 1 leder 2 andre styremedlemmer.

Det kan i tillegg velges inntil 2 varamedlemmer. Styret skal velges av generalforsamlingen.

Styrets leder velges særskilt.

Som styre- og varamedlem kan bare andelseiere velges. Styrets leder velges for 2 år av gangen. Styremedlemmer velges for tidsrom av to år. Varamedlemmer velges for ett år av gangen. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

Styreleder skal sørge for at styret sammenkalles til møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styreleder skal lede styremøtene. Dersom ikke styrelederen ikke er tilstede og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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 forholdende 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, jfr. Borettslagslovens § 3-2 annet ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. 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

Styreleder og ett styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn.

8-5 Elektronisk kommunikasjon

- (1) Borettslaget kan benytte elektronisk kommunikasjon mellom styret og andelseier, når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende. Med elektronisk kommunikasjon menes e-post.
- (2) Eksempel på innhold som kan sendes elektronisk: varselbrev i forbindelse med generalforsamling, innkalling til generalforsamling, protokoll fra generalforsamling, informasjonsskriv og varsel om økning av felleskostnader.
- (3) Andelseier må til enhver tid påse at borettslaget har riktig e-postadresse. Styret forplikter seg å ha oppdatert liste over e-postadresser.
- (4) Om styret ikke har mulighet til å sende e-post, og/eller at e-post ikke når frem til andelseier, skal innholdet sendes skriftlig pr. brev. Henvendelser fra andelseier til styret kan gjøres til styrets felle e-postadresse.
- (5) Andelseier har rett til å reservere seg for bruk av elektronisk kommunikasjon. Styret skal da sende meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende som nevnt i (2) skriftlig pr. brev til andelseier.

9 Forretningsførsel

Styret engasjerer lagets forretningsfører.

10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år.

10-3 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling avholdes 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.

10-4 Varsel og innkalling

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

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

I Innkallingen skal de saker 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 10-3 første avsnitt.

10-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling

- 1 Konstituering
- 2 Godkjenning av styrets årsberetning
- 3 Godkjenning av årsregnskapet
- 4 Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- 5 Eventuelt valg av revisor
- 6 Fastsetting av styrets godtgjørelse
- 7 Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-6 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.

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i vedtektens punkt 10-5 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, om ikke samtlige andelseiere i laget samtykker og ikke annet følger av særlige lovbestemmelser.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 eller senere lov som erstatter denne.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Solhaugen Borettslag

24. april 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Solhaugen Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	24.04.2025
Tidspunkt:	19:00
Sted:	Bertnes Geosenter

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. FELLES INTERNETT
7. BYTTE AV REVISJONSSELSKAP



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Willy Rudborg	På valg:	2026
Styremedlem	Anne Pettersen	På valg:	2026
Styremedlem	Robert E Rudborg	På valg:	2025
Varamedlem	Linda Wessel	På valg:	2025
Varamedlem	Christoffer Langbakk	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/solhaugen>

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: KPMG

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer: 93637735

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

I 2024 fikk vi snekret takoverbygg over ingangspartiene, noe som ser ut fungerer godt.

Det ble byttet eier av leilighet 10D i 2024.

Høsten 2024 ble det avholdt ekstraordinær GF hvor saken refinansiering sto som sak. Lånet ble flyttet fra Husbanken og til Sparebanken Nord Norge.

Det ble i 2024 byttet forsikringsselskap fra If til Gjensidige.

1 November overtok Solibo forvaltningsansvaret for oss.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Solhaugen Borettslag

Orgnr: 990 535 485

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	631 998	560 378
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	960 025	985 576
Avskrivninger	9 947	9 947
Opptak lån	15 050 000	0
Avdrag lån	15 683 996	923 904
Verdiøkning anleggsmidler	248 225	0
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	87 751	71 619
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	719 749	631 998
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	730 529	719 528
Kortsiktig gjeld	10 780	87 530
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	719 749	631 998



Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Innkrevde felleskostnader	2	1 743 520	1 732 053	1 759 741	1 533 004
Annen driftsrelatert inntekt	3	5 785	3 272	4 000	8 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 749 305	1 735 324	1 763 741	1 541 004
Personalkostnader	4	1 580	3 160	1 185	1 600
Styrehonorar	5	20 000	18 420	20 000	20 000
Forsikring		69 535	62 126	63 000	73 000
Forretningsførsel	6	42 483	41 214	42 700	25 875
Revisjon		6 081	5 482	5 700	7 725
Kommunale avgifter		143 098	175 224	193 545	104 500
Eiendomsskatt		41 726	0	0	43 434
Avskrivninger	7	9 947	9 947	0	10 000
Energi/fyring		6 863	7 160	5 000	7 000
Vedlikehold		1 999	26 347	345 000	100 000
Andre driftskostnader	8	67 964	84 137	47 598	95 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		411 276	433 217	723 728	488 134
DRIFTSRESULTAT		1 338 030	1 302 107	1 040 013	1 052 870
Finansinntekter		18 276	16 967	10 000	15 000
Finanskostnader		396 281	333 498	411 035	826 435
RESULTAT FINANSPOSTER		378 005	316 531	401 035	811 435
Resultat		960 025	985 576	638 978	241 435
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	960 025	985 577		
SUM DISPONERING		960 025	985 577		



Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
Bygninger	10	26 740 649	26 492 424
Andre anleggsmidler	7	12 434	22 382
SUM ANLEGGSMIDLER		26 753 083	26 514 806
Kundefordringer		13 600	1 959
Til gode fra leverandører		112 323	0
Forskuddsbetalte kostnader		20 833	67 097
Bankinnskudd		583 773	650 473
SUM OMLØPSMIDLER		730 529	719 528
SUM EIENDELER		27 483 613	27 234 334
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital		50 000	50 000
Annen egenkapital	9	7 653 756	6 693 730
SUM EGENKAPITAL		7 703 756	6 743 730
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	15 032 653	15 666 649
Borettsinnskudd		4 736 424	4 736 424
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 769 077	20 403 073
Leverandørgjeld		0	78 350
Skyldige offentlige avgifter	12	10 780	9 180
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 780	87 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 483 613	27 234 334



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre 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.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2024
Innkrevde felleskostnader	505 162
Kapitalkostnader	1 238 358
Sum innkrevde felleskostnader	1 743 520

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Elbillading	3 785
Annen inntekt	2 000
Sum annen driftsrelatert inntekt	5 785

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER
Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 1 580.

NOTE 5 - STYREHONORAR
Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 20 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL	
Forretningsførsel fra Solibo 01.11.2024 - 31.12.2024	4 167
Forretningsførsel fra 01.01.2024 - 01.11.2024	38 316
Sum forretningsførsel	42 483

NOTE 7 - AVSKRIVNINGER	
Anskaffelseskost pr 01.01	49 736
Anskaffelseskost pr 31.12	49 736
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	37 302
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0
Bokført verdi pr. 01.01	22 382
Årets avskrivning	9 947
Bokført verdi pr. 31.12	12 435

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Snøbrøyting/gressklipping	46 069
Driftsmaterialer	209
Annen fremmed tjeneste	3 900
Porto	108
Transaksjons- og systemkostnader	1 538
Generalforsamling/årsmøte	6 254
Bank- og andre transaksjonskostnader	9 449
Annen kostnad	438
Sum andre driftskostnader	67 964

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL	
Opptjent egenkapital 1.1	6 693 730
Overført til/fra egenkapital	960 025
Opptjent egenkapital 31.12	7 653 755

**NOTE 10 - BYGNINGER**

Anskaffet år: 2008

Anskaffelseskost pr 01.01	26 492 424
Utbedring takoverbygg	248 225
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0
Bokført verdi pr. 01.01	26 492 424
Verdiøkning anleggsmidler	248 225
Bokført verdi pr. 31.12	26 740 649

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold, og bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	Husbanken	Sparebank 1 NN
Lånenummer	Annuitet	Annuitet
Lånetype	15 319 269	4540.88.64473
Opptaksår	2008	2024
Løpetid	30 år	30 år
Innfrielseår	3038	5054
Rentesats (nominell)	4,76 %	5,59 %
Opprinnelig lånebeløp	21 756 000	15 050 000
Lånesaldo 01.01	15 666 649	0
Opptak i periode	0	15 050 000
Avdrag i periode	15 666 649	17 347
Lånesaldo 31.12	0	15 032 653

NOTE 12 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	9 200
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 580
Sum skyldige offentlige avgifter	10 780



KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bøda

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

Til generalforsamlingen i Solhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bøda	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: WWDZ8-AZGZA-7GWL4-WD474-J4KXQ-6CQ8C



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 rettviseende bilde.

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

Bodø,
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WWDZ8-AZGZA-7GWL4-WD474-J4KXQ-6CQ8C



PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-22 15:27:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WWDZ8-AZGZA-7GWL4-WD474-J4XQ-6CQ8C

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo 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.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styreleder for gjennomført styreperiode på kr. 20.000,-.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av 2 styremedlemmer

Ingen kandidater har meldt seg på forhånd.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer

Ingen kandidater har meldt seg på forhånd.

6. FELLES INTERNETT

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret har innhentet tilbud fra Signal bredbånd om felles fibertilkobling for internett og TV.

Tilbudet går ut på at borettslaget faktureres kr 98,- pr mnd pr leilighet så kan beboerne velge mellom enten tre forskjellige hastighetstilkoblinger via fiber eller tre forskjellige fiber/tv pakker.

Altibox Fiberbredbånd 100 (100/100 Mbps) – kr 349,- pr. md. Altibox

Fiberbredbånd 500 (500/500 Mbps) – kr 449,- pr. md. Altibox

Fiberbredbånd 1000 (1000/1000 Mbps) – kr 549,- pr. md.

For de forskjellige TV pakkene med fibertilgang se vedlegg.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at vi tegner en fellesavtale med Signal da det ikke er andre konkurrenter for levering av bredbånd på fiber.

**Styrets vurdering:**

Styret foreslår at hver beboer setter seg inn i dette før GF så tar vi diskusjonen om felles fibertilkobling på GF.

7. BYTTE AV REVISOR

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Valg av revisorfirma. Etter at vi byttet forretningsfører til Solibo har vi muligens ikke en rabatert avtale med revisorfirmaet KPMG som vi hadde hos NOBL. Nytt tilbud fra Solibo sin revisopartner foreligger i budsjett. I skrivende stund venter styret fortsatt på tilbud fra KPMG.

Styret får i oppdrag å velge det rimeligste tilbudet for borettslagets beste.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å bytte revisor fra KPMG til BDO for borettslaget.



FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Solhaugen Borettslag

Møtedato: 24/4-25
Møtetidspunkt: Klokken 1900
Møtested: Bertnes Geosenter

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Willy Rudborg foreslått.

Vedtak: Godkjent (Godkjent/Ikke godkjent med X mot Y stemmer/enstemmig)

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Anne Pettersen foreslått.

Til å underskrive protokollen ble ~~Folgeren Andreas~~ foreslått.

Vedtak: Godkjent (Godkjent/Ikke godkjent med X mot Y stemmer/enstemmig)

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

.....8..... eiere

.....0..... fullmakter

.....8..... antall stemmeberettigede (eiere + fullmakter)

Vedtak: Godkjent (Godkjent/Ikke godkjent med X mot Y stemmer/enstemmig)

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

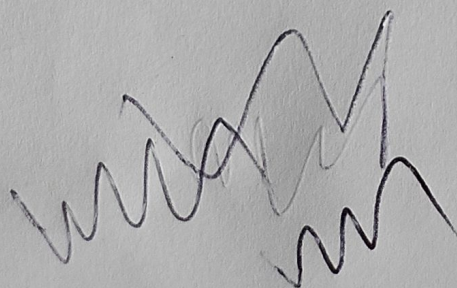
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent (Godkjent/Ikke godkjent med X mot Y stemmer/enstemmig)

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.



3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent (Godkjent/Ikke godkjent med X mot Y stemmer/enstemmig)

4. Godtgjørelse til styreleder

Det ble foreslått honorar til styreleder på kr. 20.000. for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent (Godkjent/Ikke godkjent med X mot Y stemmer/enstemmig)

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Ikke på valg

5.2. Valg av styremedlemmer

Robert Eide ble foreslått som styremedlem for 2 år.

Jørgen Andreassen ble foreslått som styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Godkjent (Godkjent/Ikke godkjent med X mot Y stemmer/enstemmig)

5.3. Valg av varamedlemmer

Katrine Eliassen ble foreslått som varamedlem for år.

Ida Marie Larsen ble foreslått som varamedlem for år.

..... ble foreslått som varamedlem for år.

Vedtak:

Godkjent (Godkjent/Ikke godkjent med X mot Y stemmer/enstemmig)

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder: Valgt til:

Styremedlem : Valgt til:

Styremedlem : Valgt til:

Styremedlem : Valgt til:

Styremedlem : Valgt til:

Varamedlem : Valgt til:

Varamedlem : Valgt til:

Varamedlem : Valgt til:

6. Innkomne forslag

Sak (henvis til saksnummer i innkalling)

Forslag til vedtak: Fibertilkobling. Jelles for borettslaget

.....
- 98 kr går på fellesutgifter
- TV-pakken holdes utenfor
- Bindingsbrø?
- Willy sjekker
Vedtak:
Positiv til å gå for felles avtale
Godkjent..... (Godkjent/Ikke godkjent med X mot Y stemmer/enstemmig)

Sak⁷..... (henvis til saksnnummer i innkalling)

Forslag til vedtak:

Bytte av revisor til BDO

Vedtak: Vi bytter revisjonsfirma

Godkjent..... (Godkjent/Ikke godkjent med X mot Y stemmer/enstemmig)

Sak⁸..... (henvis til saksnnummer i innkalling)

Forslag til vedtak: Budsjett 2025

Vedtak: Budsjett godkjennes

Godkjent..... (Godkjent/Ikke godkjent med X mot Y stemmer/enstemmig)

Sak (henvis til saksnnummer i innkalling)

Forslag til vedtak:

Vedtak:

..... (Godkjent/Ikke godkjent med X mot Y stemmer/enstemmig)

Sak (henvis til saksnummer i innkalling)

Forslag til vedtak:

Vedtak:

..... (Godkjent/Ikke godkjent med X mot Y stemmer/enstemmig)

Protokollen signeres av undertegnede:

Møteleder:

W. R. R. R. R.
(signatur)

Navn i blokkbokstaver:

WILLY RUDBORG

Protokollvitne:

Jørgen Andreassen
(signatur)

Navn i blokkbokstaver:

JØRGEN ANDREASSEN

Ana Borissova

Driftsinntekter

Innkrevde felleskostnader	507 978
Kapitalkostnader	1 025 026
Elbillading	6 000
Tilknytningsavgift el bil	2 000
Sum driftsinntekter	1 541 004

Driftskostnader

Styrehonorar	20 000
Arbeidsgiveravgift	1 600
Elektrisitet (Lys og el bil lading)	7 000
Avskrivning på andre driftsmidler (El bil ladeanlegg)	10 000
Div driftskost (Brøyting, strøing, bankkost, etc)	50 000
Renovasjon	45 000
Kommunale avgifter	104 500
Eiendomsskatt	43 434
Vedlikehold bygninger	100 000
Forretningsførsel	25 875
Revisjon	7 725
Forsikring bygninger	73 000
Sum driftskostnad	488 134

Finansinntekt

Renteinntekter	15000
----------------	-------

Finanskostnad

Rentekost banklån	826 435
-------------------	---------

Sum finansposter	-811 435
-------------------------	-----------------

Avdragskostnader banklån

Avdragskostnad lån SB1	198 588
------------------------	---------

Kontantendring i perioden	42 847
----------------------------------	---------------



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Advanti & Partners Bodø

E-post: simen.danielsen@partners.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Solhaugen Borettslag

05.11.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.11.2025

Boligselskap: Solhaugen Borettslag
Organisasjonsnr: 990 535 485
Gnr./bnr: 43 / 1023
Eier(e): Jørgen Andreassen / Mathilde Asora Aas

Andelsnr: 7
Adresse: Stormyrkulveien 114A, 8020 Bodø

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/solhaugen/
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/solhaugen/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/
klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS, avtalenr. 35970794
- Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.: Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.
- Forkjøpsrett: Ingen
- Tomt: Eiet

• **Parkeringsbestemmelser:** Se husordensregler.

Informasjon om lån per 01.11.2025:

Bank:	Sparebank 1 Nord-Norge
Lånummer:	4540.88.64473
Nominell rente (flyt):	5,70 %
Innfrielsesår:	2054
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.11.2025:	kr 14 849 615
Andel av saldo:	kr 1 839 596
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 5.851,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 10.483,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 16.334,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 94 224	kr 1 877 576

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 05.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	1023	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	------	----------	--	-------------	--

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/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	4 440 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	2506_02 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2506_02)
Navn	Stormyrkulveien. Bertnes
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2906/2506_02_best.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ²
	Formål Kjørevei
	Delareal 159 m ²
	Formål Felles avkjørsel
	Delareal 152 m ²
	Formål Felles lekeareal
	Delareal 1 907 m ²
	Formål Boliger

§ 4. Innenfor området kan det plasseres installasjoner som naturlig hører til leke og oppholdsanlegg.

Fellesområde.

§ 5. Felles avkjørsler til eiendommene.

Avkjørsler skal ledes til adkomstvei og være mest mulig oversiktlig.

Fellesbestemmelser.

§ 6.

- a Parkering: Oppstillingsplasser for biler skal opparbeides på egen tomt – På hver tomt settes av areal til en garasje og en oppstillingsplass.
- b Beplantning: Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter planutvalgets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- c Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av bygningslov og gjeldende bygningsvedtekter for kommunen.

§7. **Rekkefølge.**

Adkomstvei og lekeplass skal ferdigstilles før 1. bolig tas i bruk. Stormyrkulveien skal stenges for biltrafikk mot g/s-vei ved Rv80 når adkomstveien er opparbeidet.

Plan-Evo AS.

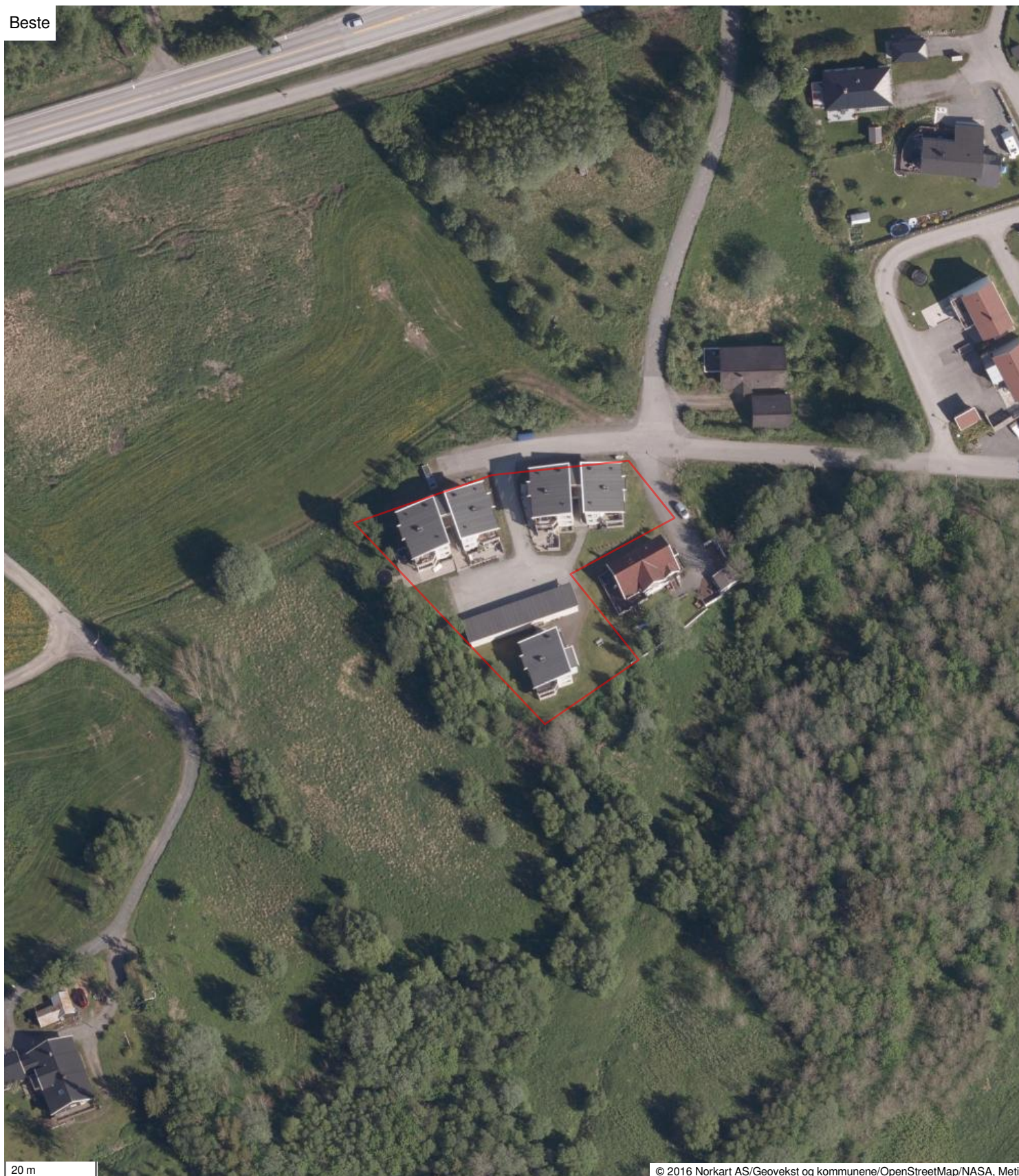
Bodø, den 26.04.2001

Bodø, den 03.05.2002

Ortofotorapport for eiendom 1804 - 43/1023//



Beste



20 m

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

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

2022



20 m

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

2022



20 m

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

2022



20 m

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

2018



20 m

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

2015



20 m

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

2014



20 m

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

2009



20 m

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

2009



20 m

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

2007



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

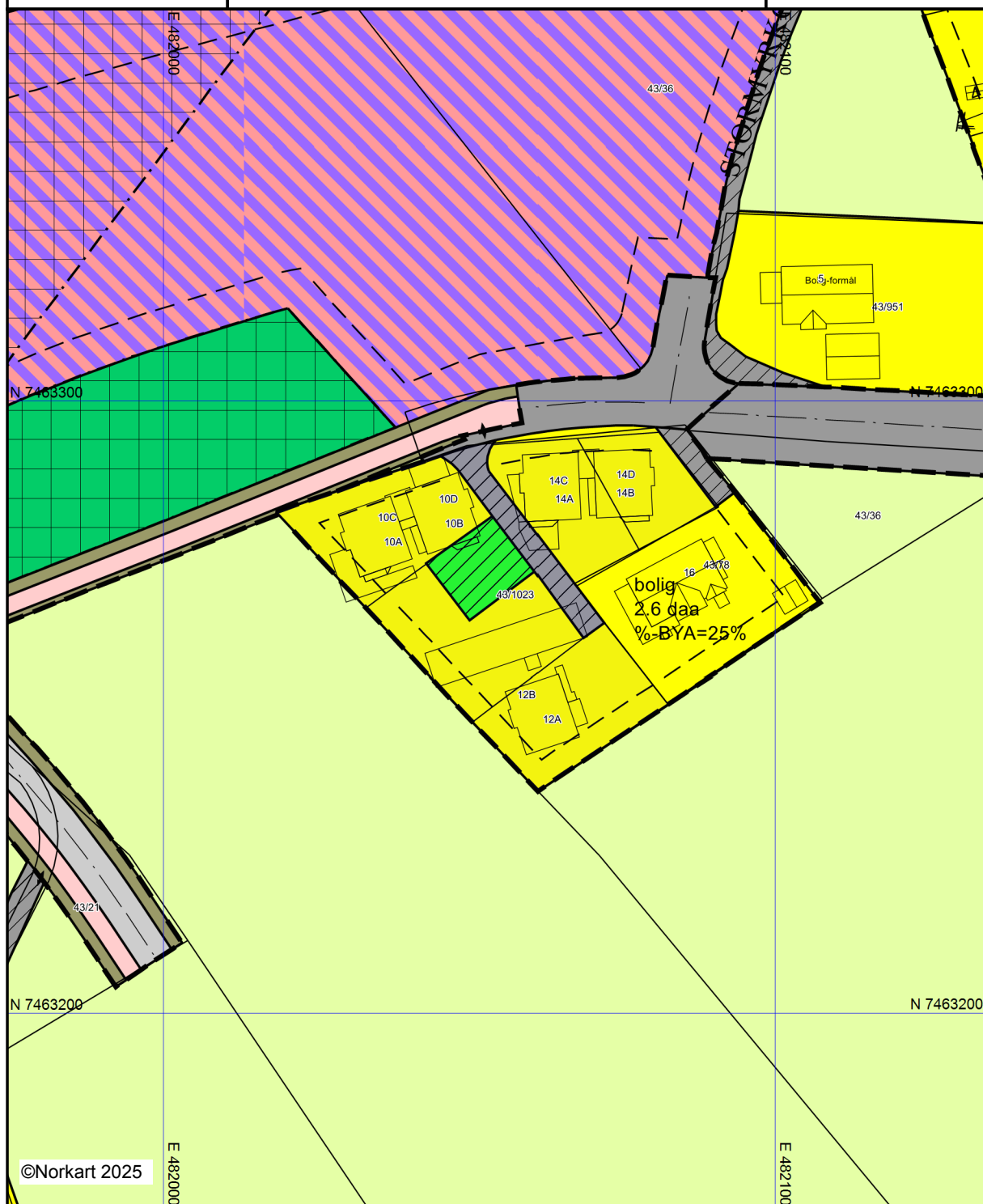


Reguleringsplankart

Eiendom: 43/1023
Adresse:
Dato: 05.11.2025
Målestokk: 1:1000



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.

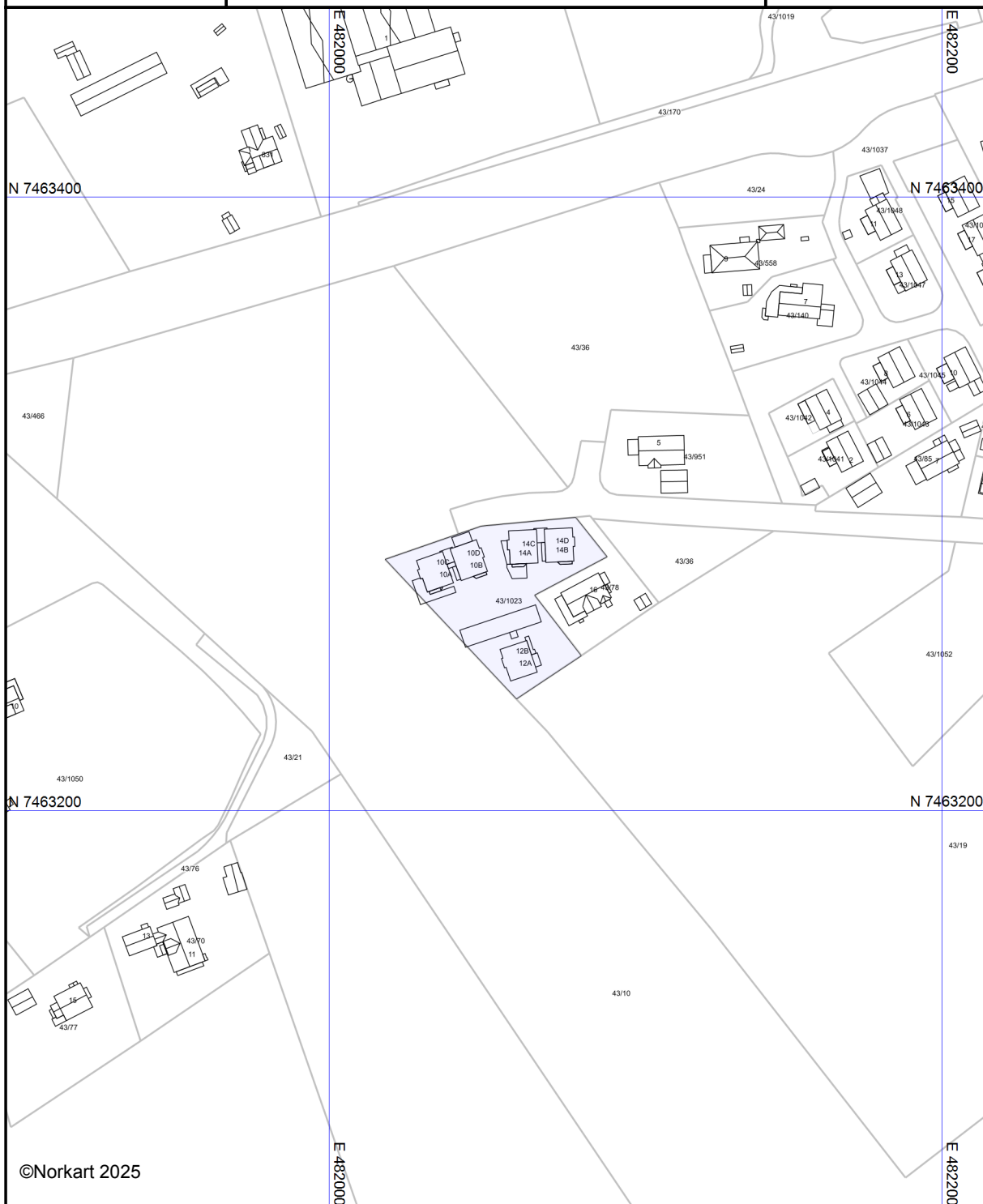


Kommuneplankart

Eiendom: 43/1023
Adresse:
Dato: 05.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 43/1023

Adresse:

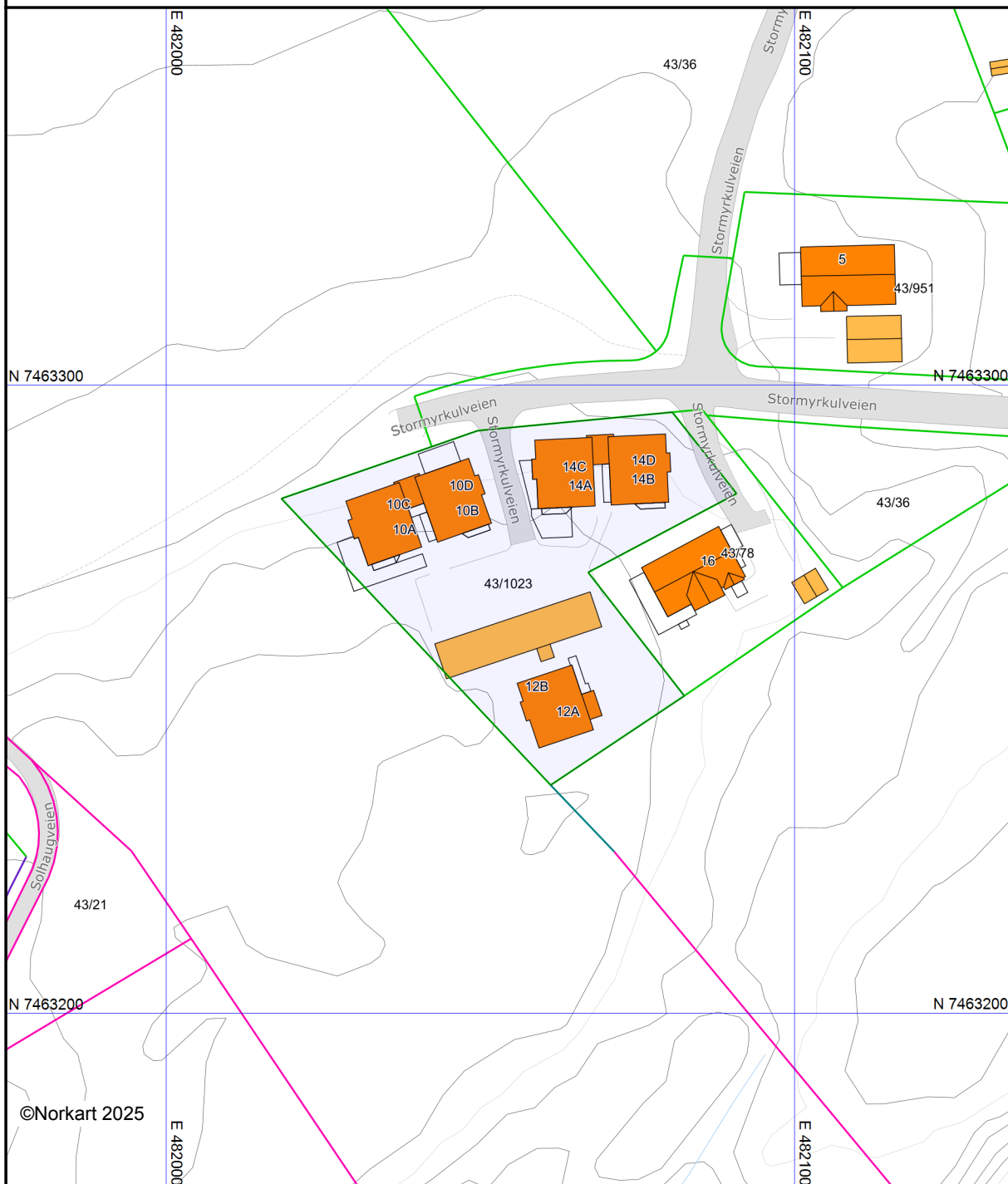
Dato: 05.11.2025

Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



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.



- MERKNADER:**
- KANTSTEIN
 - - - NEDSENKET KANTSTEIN
 - PROSJEKTERT TERRENGHØYDE

5 0 3 S N / 8402999
43/78, 43/1023 Kart

Geomatikk

BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret
17 FEB 2006

B	JUSTERT Plassering Bygg	NRN	02.02.06
A	Påført Kantstein	KAN	28.04.03
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	TEGN.	KONTR.
VVA STORMYRKULVEIEN		PROSJEKT NR.	2002-062
SITUASJONSPLAN / HØYDEPLAN		SAKSBEH.	SE
BOLIGFELT		TEGNET	KAN
		KONTR.	
		MÅLE-STOKK	1:500
		DATO	30.10.02
PLAN-EVO A.S		TEGNING NR.	002
		REV.	B

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.6.1961. Tegningen må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke med PLAN-EVO A/S.

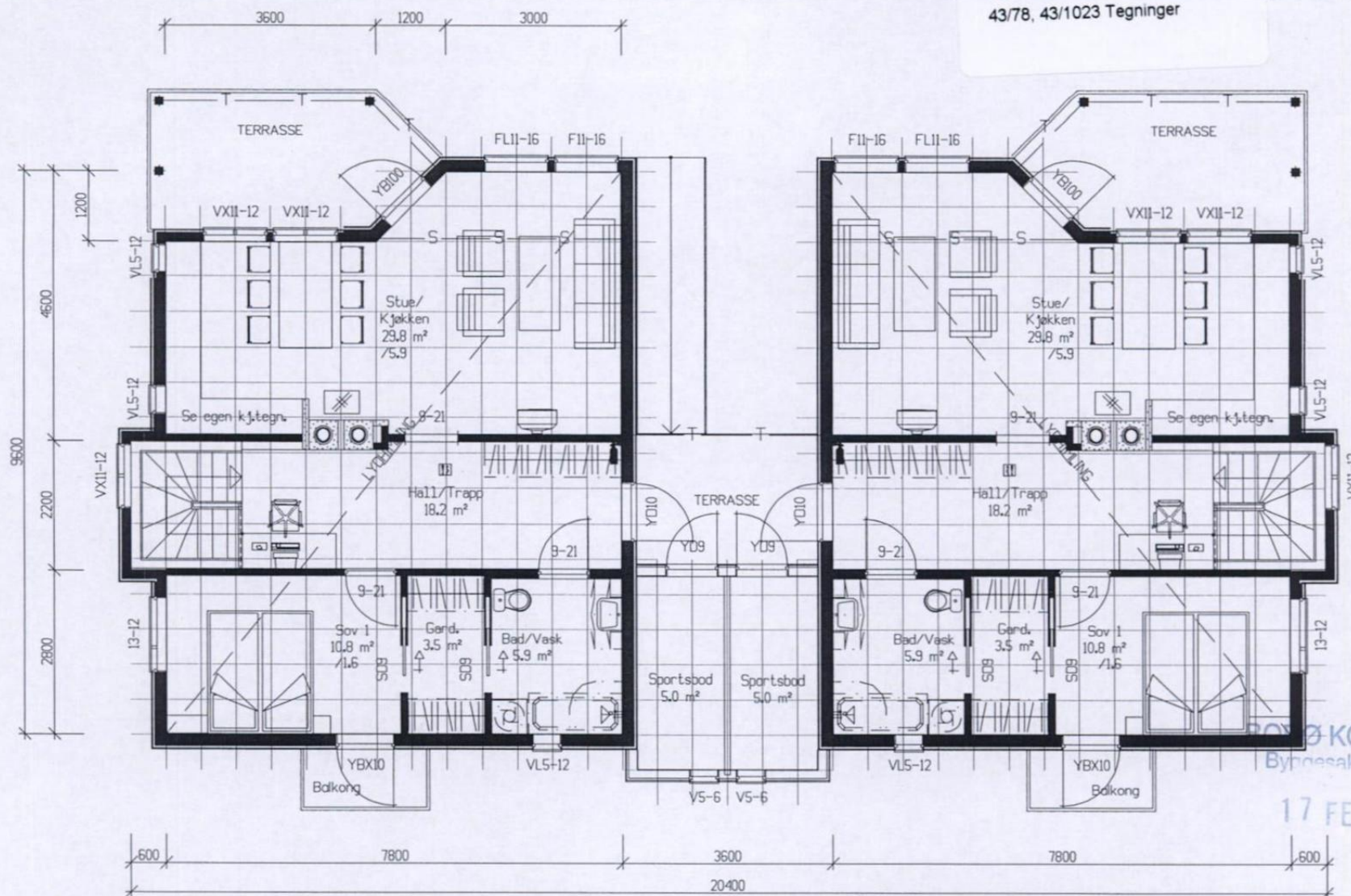


503 So / 8403000

Geomatikk

43/78, 43/1023 Tegninger

2-7



5826

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

25.11.05 aw

Tiltakshaver:

Snekkerkompaniet AS

Byggeplass/(Gnr./Bnr.):

Bertnes, 8020 Bodø

Hus type:

Spesial 4-mannsbolig

Arknr.

503 Plan 1.etg

Målestokk

1 : 100

Tilbud nr.

Andre nr.

E-nr. :

E31:71x4

Tegn.nr.:

1436

Dato:

01.06.05

Signat

aw

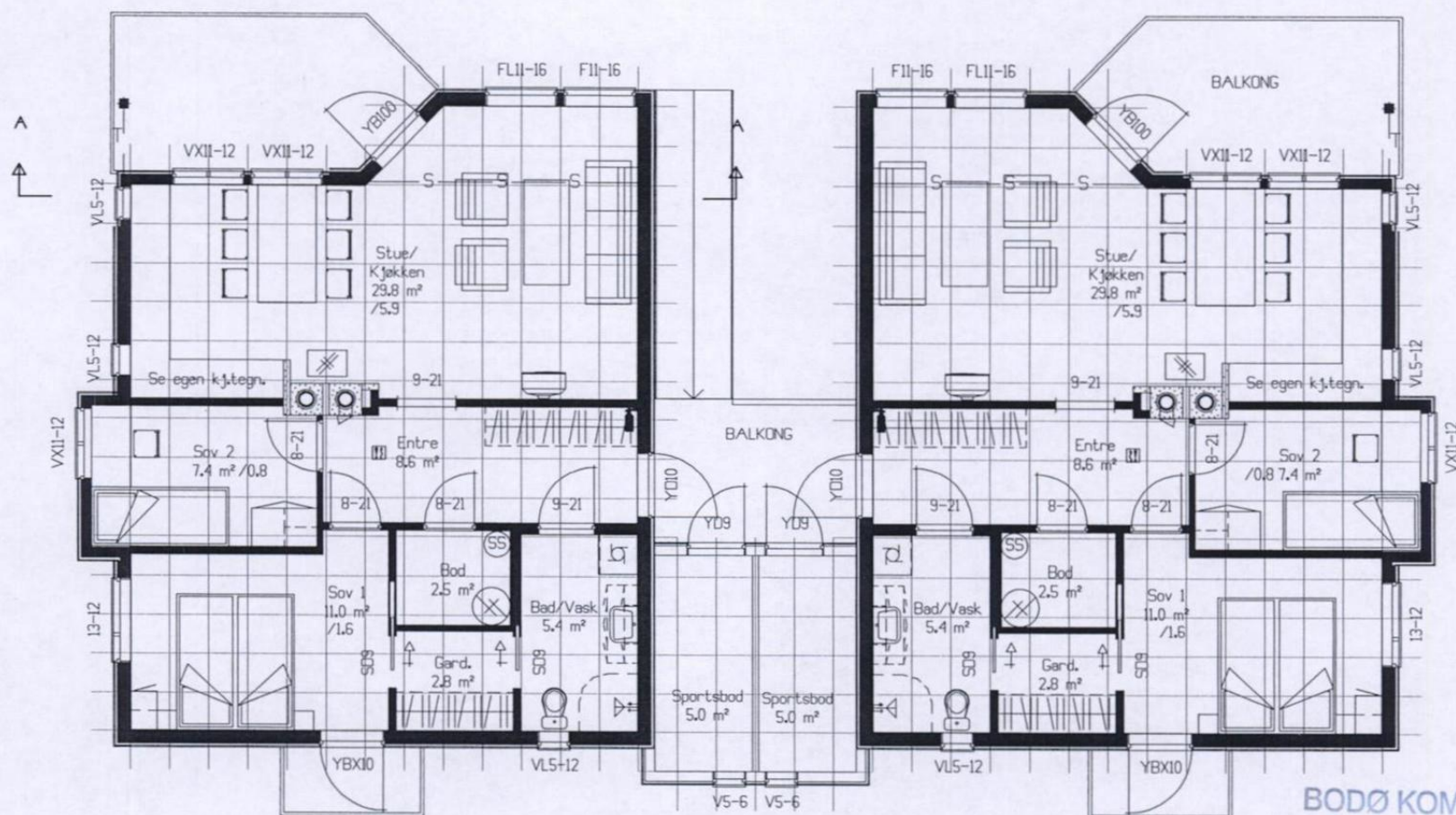
Rev.:

A



DATA DESIGN SYSTEM

E-6



BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

17 FEB 2006

5826

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

25.11.05 aw

Tiltakshaver:

Snekkerkompaniet AS

Byggeplass/(Gnr./Bnr.):

Bertnes, 8020 Bodø

Hustyper:

Spesial 4-mannsbolig

Arkivnr.

504 2. etg.

Målestokk

1 : 100

Tilbud nr.

Ordre nr.

E-nr. :

E31:71x4

Tegnr.:

1436

Dato:

01.06.05

Signa

aw

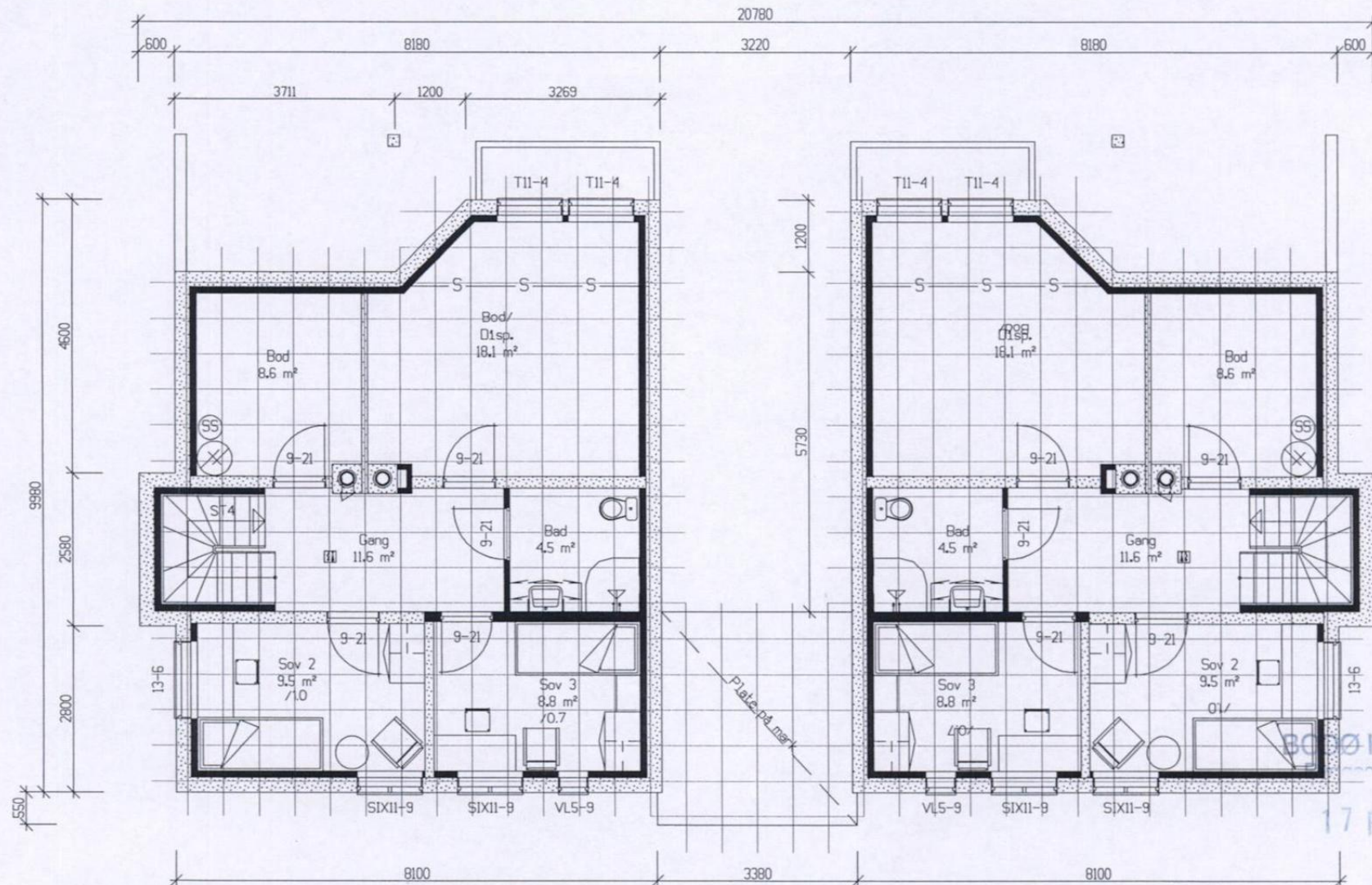
Rev.:

A



DATA DESIGN SYSTEM

2-8



BODØ KOMMUNE
Bosetningskontoret
17 FEB 2006

5826

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

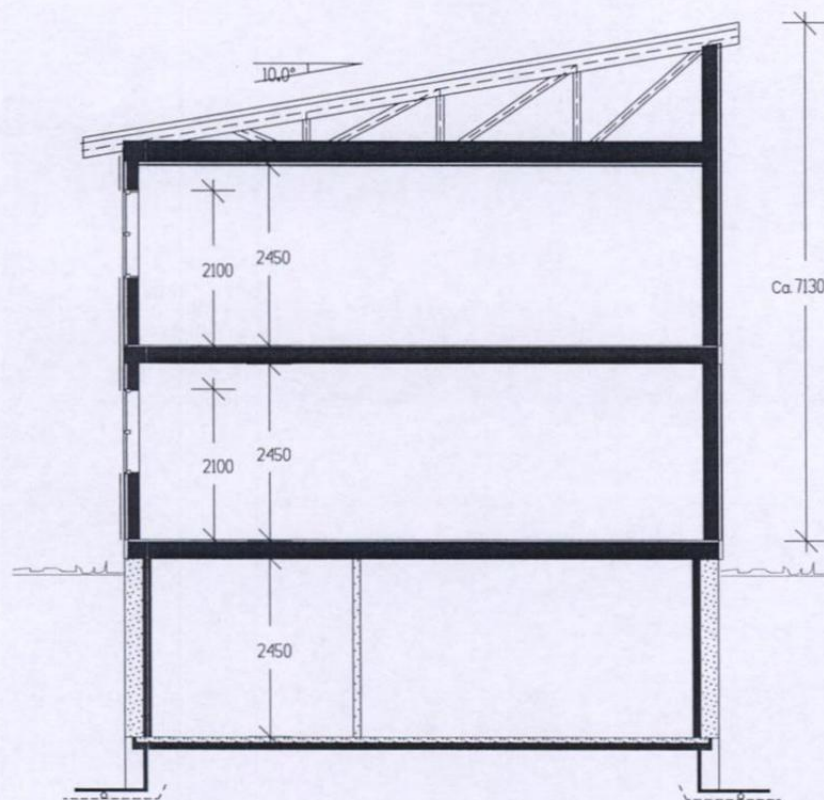
25.11.05 aw

Tiltakshaver:		Målestokk	Tilbud nr.		Dato	
Snekkerkompaniet AS					01.06.05	
Byggeplass/(Gnr./Bnr.):		1 : 100	Ordre nr.		Signat	
Bertnes, 8020 Bodø					aw	
Hustype:		Arknr.	E-nr. :		Rev. :	
Spesial 4-mannsbolig			E31:71x4		1436 A	
		502 0. etg.	Tegn.nr.:		1436	
			Rev.:		A	

**Hedalm**
Anebyhus



DATA DESIGN SYSTEM



Bebygd areal (BYA) 197.0

Areal pr. boenhet 2.etg.

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	70.7	x 1.0	70.7	70.7
Utv. bod 1. etg.	5.0	x 0.6	3.0	0.0
Sum 1 m²	76		74	71

Bolig Areal (BOA) 64.0

Areal pr. boenhet 1.etg.

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Und.etg.plan	65.1	x 0.5	32.5	65.1
Hovedplan	70.7	x 1.0	70.7	70.7
Utv. bod 1. etg.	5.0	x 0.6	3.0	0.0
Sum 1 m²	141		106	136

Bolig Areal (BOA) 101.0

BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

17 FEB 2006

5826

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A Divendringer

25.11.05 aw

Tiltakshaver:

Snekkerkompaniet AS

Byggepluss/(Gnr./Bnr.):

Bertnes, 8020 Bodø

Hustyper

Spesial 4-mannsbolig

Ankr.

501 Snitt og arealer

Målestokk

1 : 100

Tilbud nr.

Ordre nr.

E-nr. :

E31:71x4

Tegnr.:

1436

Dato:

01.06.05

Signa

aw

Rev.:

A





BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

17 FEB 2006

5826

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

25.11.05 aw

Tiltakshaver:

Snekkerkompaniet AS

Byggeplass/(Gnr./Bnr.):

Bertnes, 8020 Bodø

Hustyper:

Spesial 4-mannsbolig

Ankrn.

507 Fasade 3

Målestokk

1 : 100

Tilbud nr.

Ordre nr.

E-nr. :

E31:71x4

Tegnrn.:

1436

Dato:

01.06.05

Stgna

aw

Rev.:

A





BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

17 FEB 2006

5826

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

25.11.05 aw

Tiltakshaver:

Snekkerkompaniet AS

Byggeplass/(Gnr./Bnr.):

Bertnes, 8020 Bodø

Målestokk

1 : 100

Tilbud nr.

Ordre nr.

E-nr. :

E31:71x4

Tegnr.:

1436

Dato:

01.06.05

Signat

aw

Rev.:

A

Hustyper:

Spesial 4-mannsbolig

Anknr.

508 Fasade 4



E-4



5826

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

25.11.05 aw

Tiltakshaver:		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.		Dato	
Snekkerkompaniet AS					01.06.05	
Byggeplass/(Gnr./Bnr.): Bertnes, 8020 Bodø			Ordre nr.		Signat	
Hustyper:		Arknr. 506 Fasade 2	E-nr. :	Tegnr.:	Rev.:	aw
Spesial 4-mannsbolig			E31:71x4	1436	A	

E-5



17 FEB 2006

5826

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A Divendringer

25.11.05 aw

Tiltakshaver:

Snekkerkompaniet AS

Byggeplass/(Gnr./Bnr.):

Bertnes, 8020 Bodø

Hustype:

Spesial 4-mannsbolig

Anknr.

505 Fasade 1

Målestokk

1 : 100

Tilbud nr.

Ordre nr.

E-nr. :

E31:71x4

Tegnr.:

1436

Dato:

01.06.05

Signat

aw

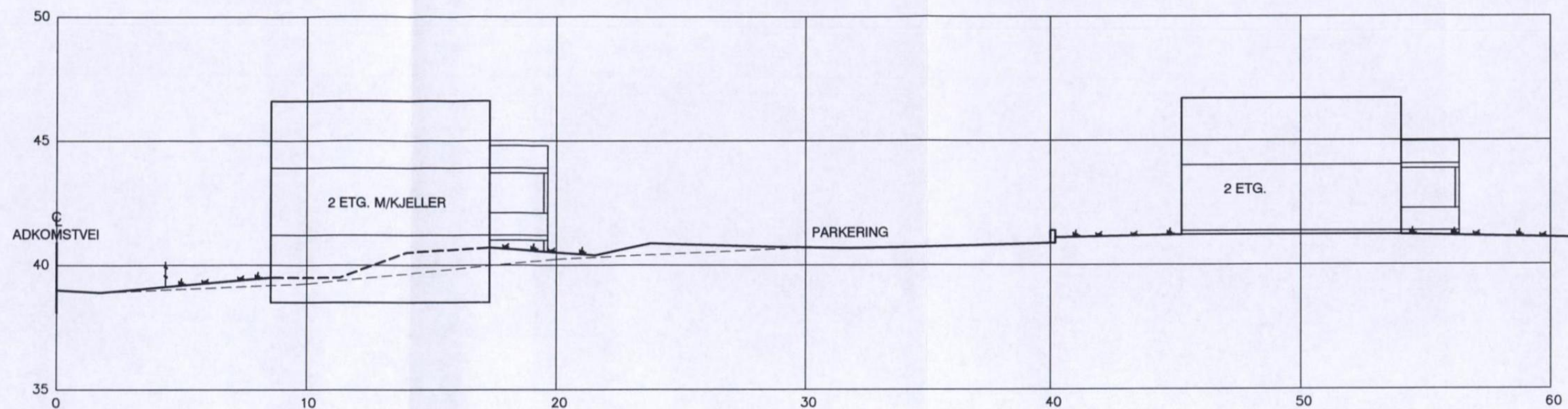
Rev.:

A



DATA DESIGN SYSTEM

D-7

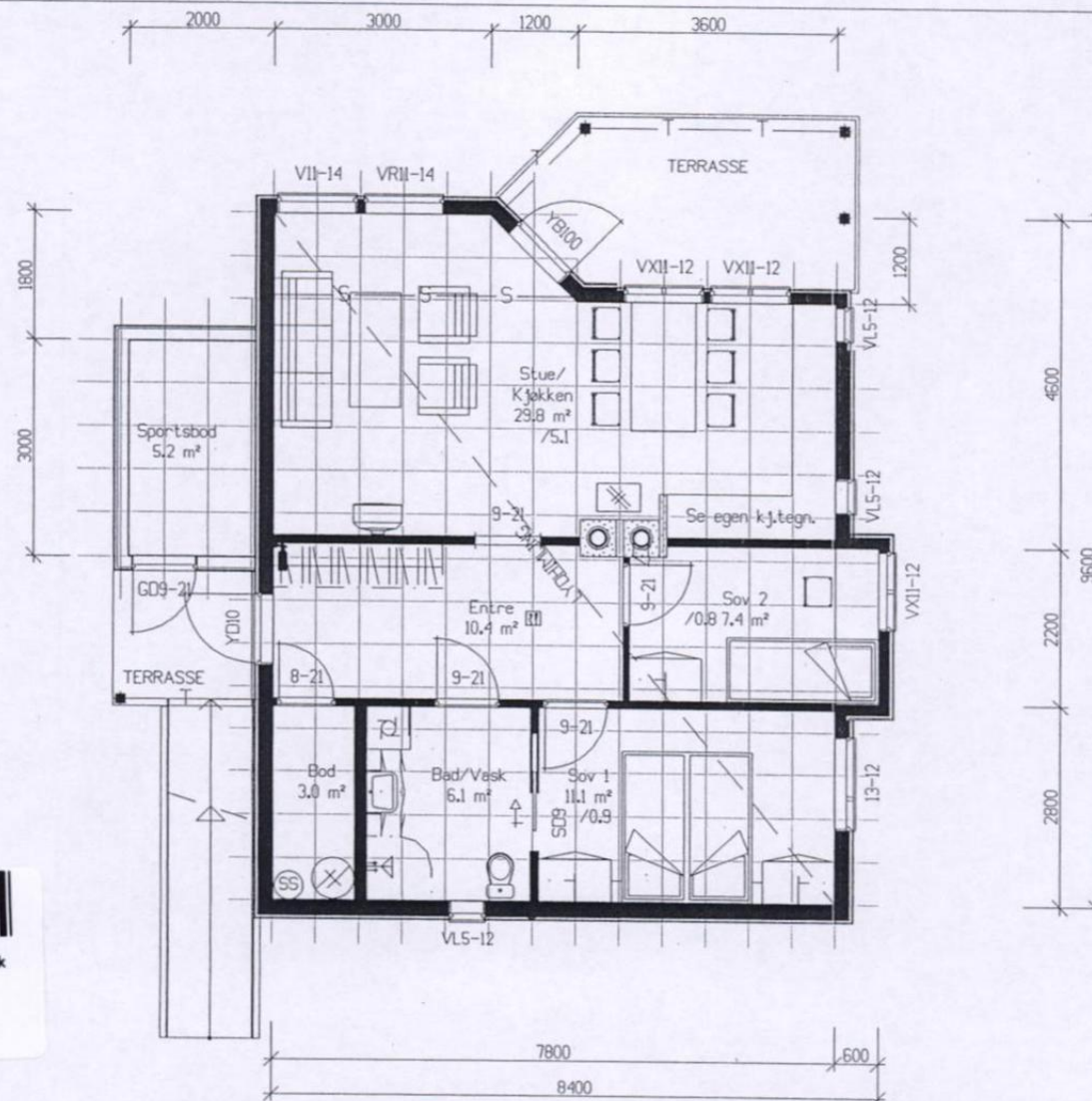


BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

17 FEB 2006

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	TEGN.	KONTR.	DATO
VVA STORMYRKULVEIEN		PROSJEKT NR. 2002-062		
SNITT GJENNOM TOMT BOLIGFELT		SAKSBEH.	SE	
		TEGNET	NRN	
		KONTR.		
		MÅLE- STOKK	1:200	
		DATO	06.02.06	
PLAN-EVO A.S. RÅDGIVENDE INGENIØRER		TEGNING NR.	004	REV.
© DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961. TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN SAMTYKKE MED PLAN-EVO A/S.				

E-14



503 SP/8403001 Geomatikk
43/78, 43/1023 Tegninger

BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret
17 FEB 2006

5826

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

02.02.06 av

Tiltakshaver:

Snekkerkompaniet AS

Byggeplass/(Gnr./Bnr.):

Bertnes, 8020 Bodø

Hustype:

Spesial 2-mannsbolig

Anknr.

503 Hovedplan

Målestokk

1 : 100

Tilbud nr.

Ordre nr.

E-nr.:

E3:71x2

Tegn.nr.:

1423

Rev.:

A

Dato:

01.06.05

Signat

AW

Hedalm

Anebyhus

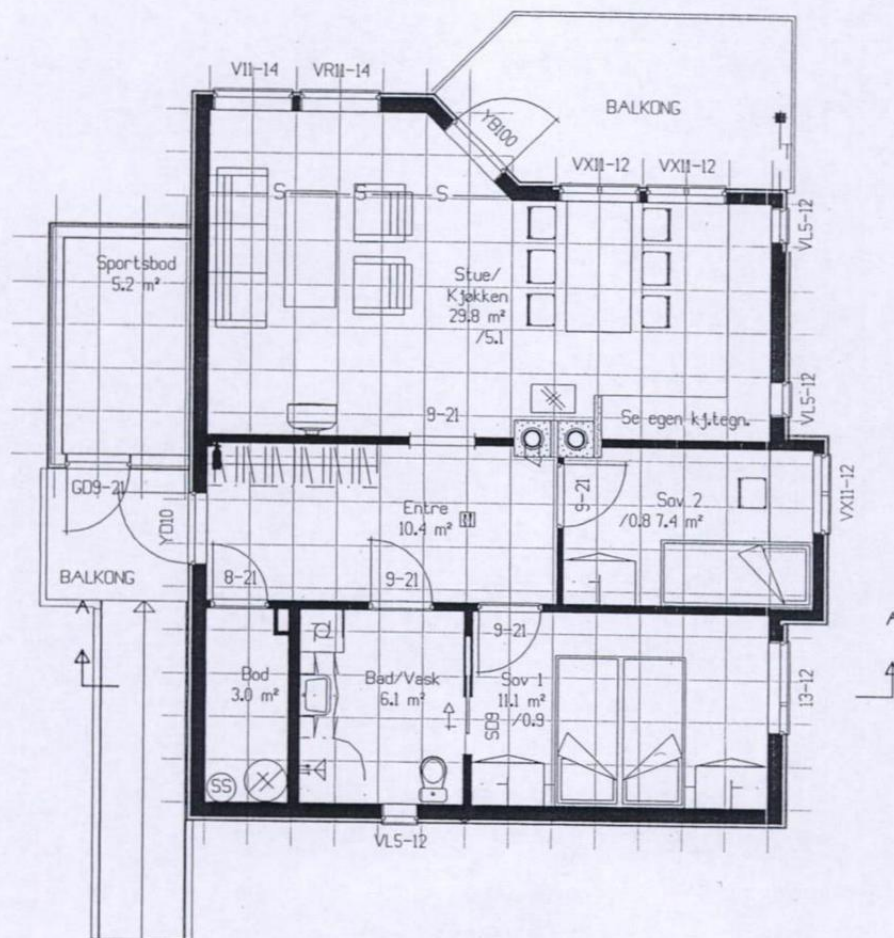
Denne tegning tilhører Hedalm boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

02.02.06 av



DATA DESIGN SYSTEM

E-15



BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

17 FEB 2006

5826

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

02.02.06 aw

Tiltakshaver:

Snekkerkompaniet AS

Byggeplass/(Gnr./Bnr.):

Bertnes, 8020 Bodø

Hus type:

Spesial 2-mannsbolig

Ankr.

504 Loft/2. etg.

Målestokk

1 : 100

Tilbud nr.

Ordre nr.

E-nr.:

E3:71x2

Dato:

01.06.05

Signat

aw

Tegnr.:

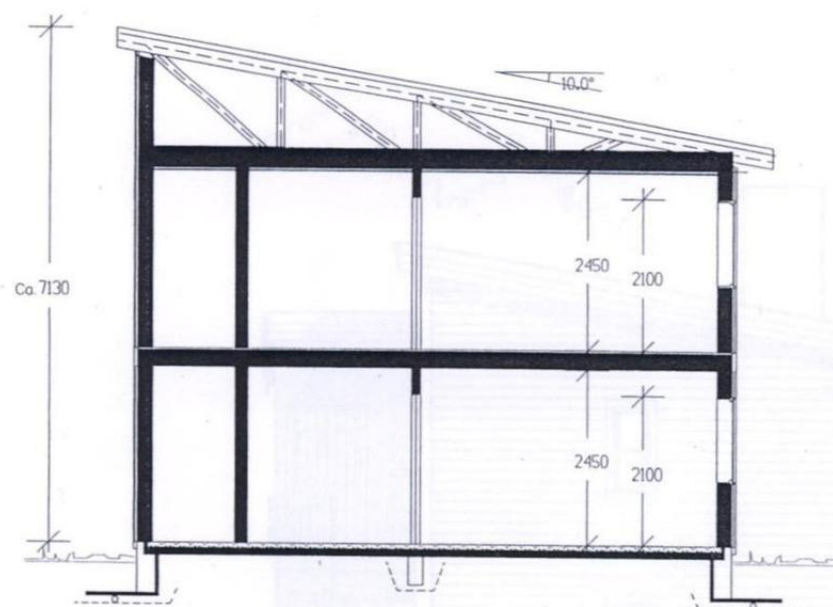
1423

Rev.:

A



DATA DESIGN SYSTEM



Bebygd areal (BYA) 100.0

Areal pr. boenhet

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m ²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	70.7	x 1.0	70.7	70.7
Utv. bod 1. etg.	5.2	x 0.6	3.1	0.0
Sum 1 m ²	76		74	71

Bolig Areal (BOA) 67.0

BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

17 FEB 2006

5826

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A Sp.vendt, div endr. 02.02.06 av

Tiltakshaver:

Snekkerkompaniet AS

Byggeplass/(Gnr./Bnr.):

Bertnes, 8020 Bodø

Hustyper:

Spesial 2-mannsbolig

Ankr.

501 Snitt og arealer

Målestokk

1 : 100

Tilbud nr.

Ordre nr.

E-nr. :

E3:71x2

Tegnr.:

1423

Dato:

01.06.05

Signat

8W

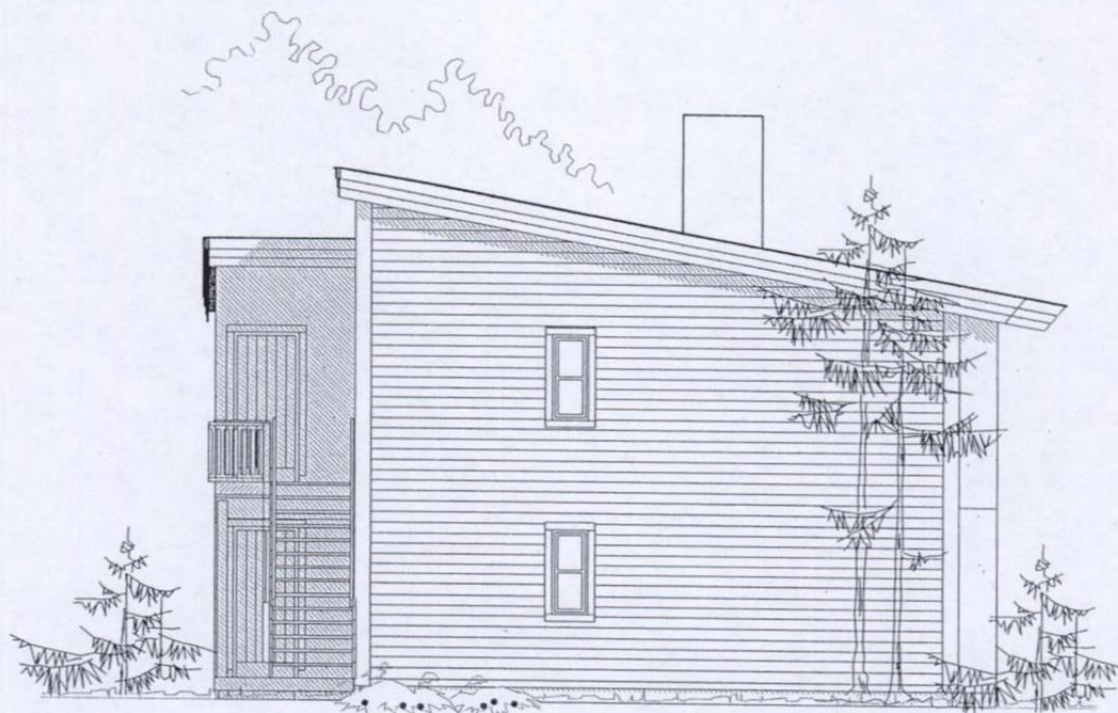
Rev.:

A



DATA DESIGN SYSTEM

E-10



BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

17 FEB 2006

5826

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

02.02.06 av

Tiltakshaver:

Snekkerkompaniet AS

Byggeplass/(Gnr./Bnr.):

Bertnes, 8020 Bodø

Hustyper:

Spesial 2-mannsbolig

Arkivnr.:

505 Fasade 1

Målestokk

1 : 100

Tilbud nr.

Ordre nr.

E-nr.:

E3:71x2

Tegn.nr.:

1423

Rev.:

A

Dato:

01.06.05

Sign.:

aw

Hedalm

Anebyhus

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

02.02.06 aw

E-11



BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

17 FEB 2006

5826

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

02.02.06 av

Tiltakshaver:

Snekkerkompaniet AS

Byggeplass/(Gnr./Bnr.):

Bertnes, 8020 Bodø

Hus type:

Spesial 2-mannsbolig

Arknr.

506 Fasade 2

Målestokk

1 : 100

Tilbud nr.

Andre nr.

E-nr.:

E3:71x2

Tegnr.nr.:

1423

Dato:

01.06.05

Signa

8W

Rev.:

A



DATA DESIGN SYSTEM

E-12



BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret

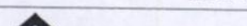
17 FEB 2006

5826

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

02.02.06 aw

Tiltakshaver:		Målestokk	Tilbud nr.		Dato	
Snekkerkompaniet AS					01.06.05	
Byggeplass/(Gnr./Bnr.):		1 : 100	Ordre nr.		Signat	
Bertnes, 8020 Bodø					aw	
Hustype:	Anknn.	507 Fasade 3		E-nr. :	Tegn.nr.:	Rev.:
Spesial 2-mannsbolig				E3:71x2	1423	A

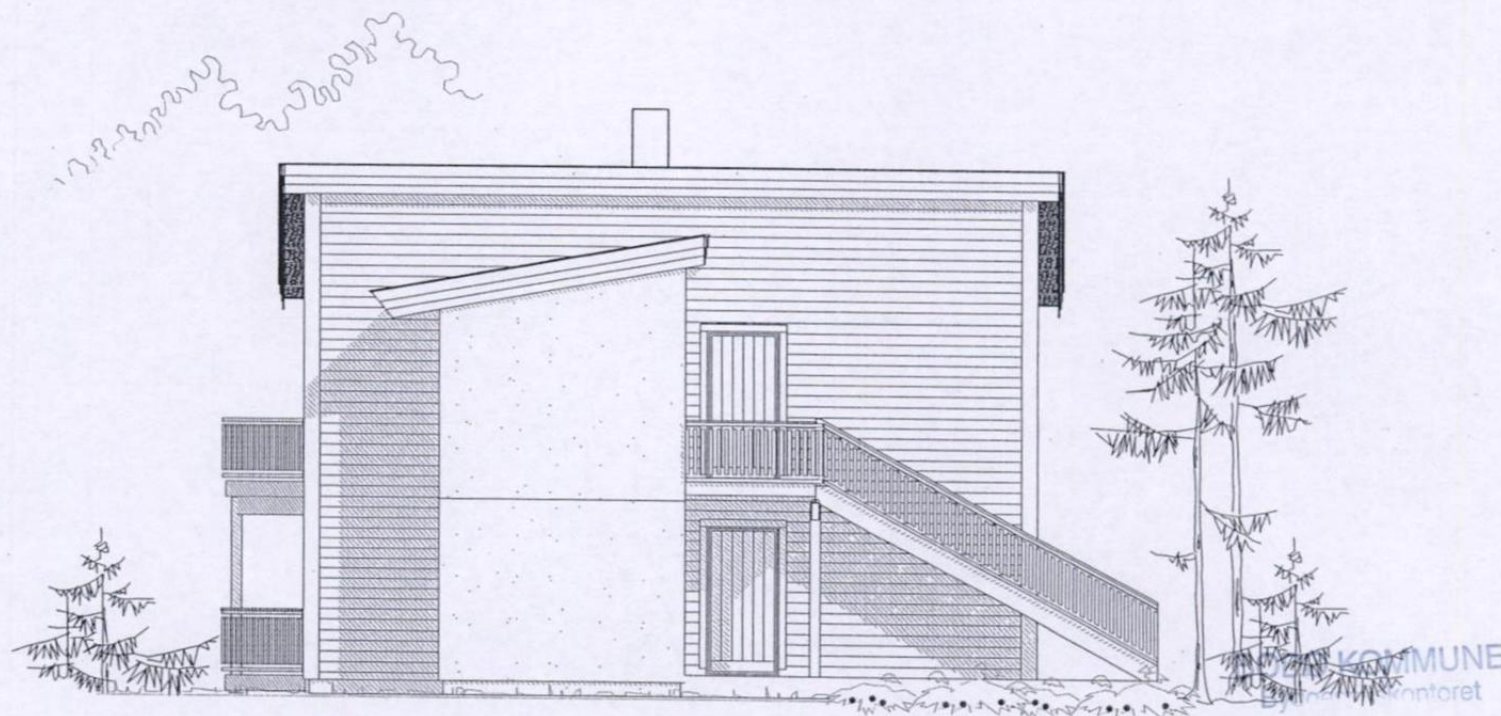


Hedalm
Anebyhus



DATA DESIGN SYSTEM

E-13



17 FEB 2006

5826

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

02.02.06 av

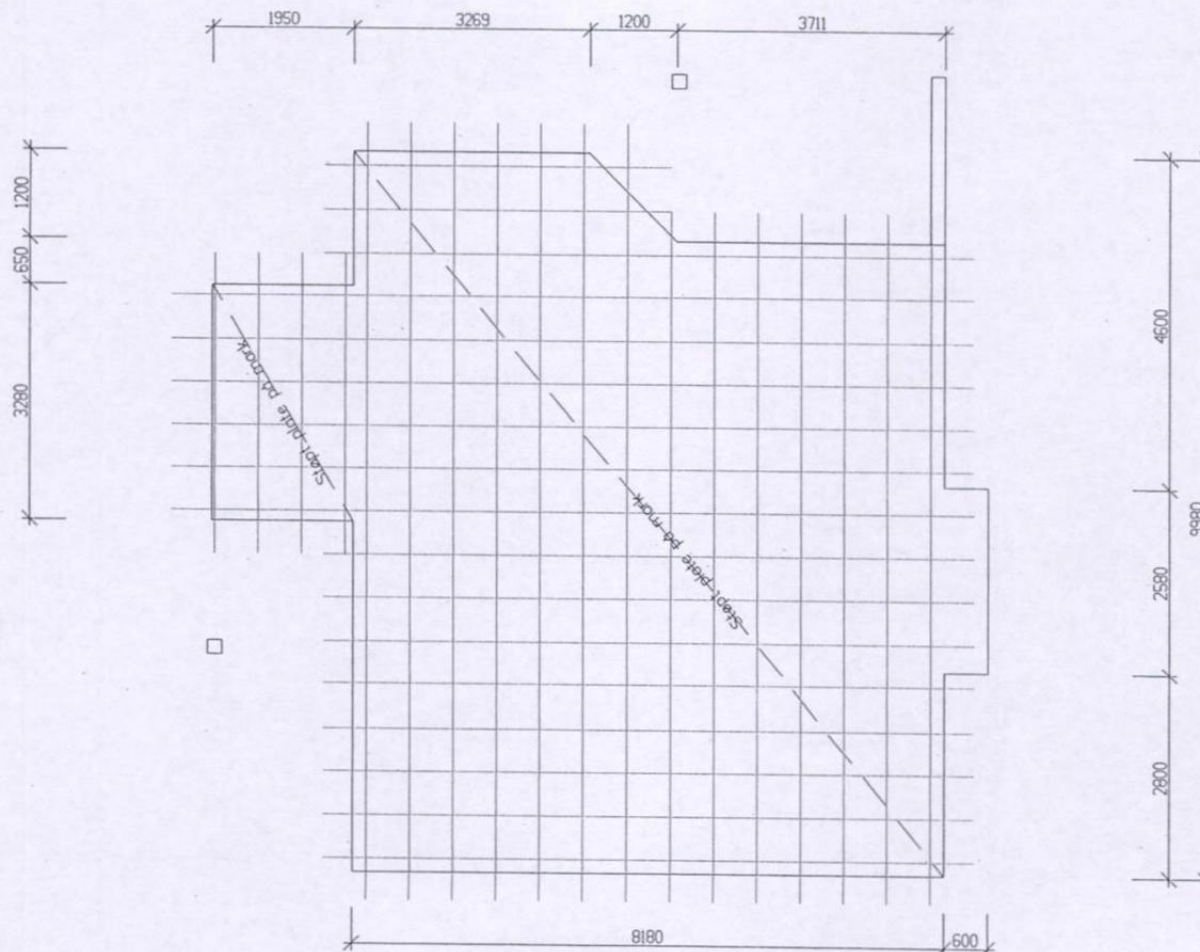
Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

02.02.06 aw

Tiltakshaver:		Målestokk	Tilbud nr.		Dato:			
Snekkerkompaniet AS					01.06.05			
Byggeplass/(Gnr./Bnr.):		1 : 100	Ordre nr.		Signat			
Bertnes, 8020 Bodø					aw			
Hustype:	Ark.nr.	E-nr. :		Tegn.nr. :		Rev. :		
Spesial 2-mannsbolig	508 Fasade 4	E3:71x2		1423		A		

DATA DESIGN SYSTEM

E-17



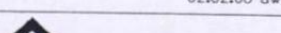
BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret
17 FEB 2006

5826

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

02.02.06 aw

Tiltakshaver:		Målestokk	Tilbud nr.		Dato:	
Snekkerkompaniet AS					01.06.05	
Byggeplass/(Gnr./Bnr.):		1 : 100	Ordre nr.		Signat	
Bertnes, 8020 Bodø					aw	
Husstype:		Arknr.	E-nr. :		Tegn.nr.:	
Spesial 2-mannsbolig			E3:71x2		1423 A	
		502 0. etg.				



Hedalm
Anebyhus

**Bodø kommune**

Postadresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

E-post: postmottak@bodo.kommune.no

Dato: 05.11.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Gnr:	43	Bnr:	1023	Fnr:		Snr:	
Adresse:							

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse finnes ikke i kommunens arkiv.

Disse dokumentene vil normalt være lagret på vedkommende matrikkeladresse.

Der hvor vi ikke finner dokumentet på hovedbruket, letes det også på avgiverbruket og eventuelt andre eiendommer som er sammenføyd med, eller tilknyttet i eiendomshistorikken til den oppgitte eiendommen.

Det forekommer imidlertid at dokumentet ikke er å finne i kommunens arkiv. Mulige grunner til dette kan være f.eks. at det ikke er søkt om å få utstedt ferdigattest, eller det er nektet å utstede ferdigattest.

Det er mulig at hjemmelshaver selv kan være i besittelse av denne.

Med hilsen
Bodø Kommune
Oppmålingseksjonen