


Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Boligbygg med flere boenheter

 Sandhorngata 4, 8008 BODØ

 BODØ kommune

gnr. 138, bnr. 1497

Andelsnummer 68

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 21395-1250

Referansenummer: WO6863

Foretak: MIKALSEN TAKST AS

Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen



Mikalsen Takst



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

Mikalsen Takst AS

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen

Kristoffer Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

kristoffer.mik@gmail.com

901 32 368



Mikalsen Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, kjellervegger av plasstøpt betong. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med stående kledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med decra eller lignende.

Boligen har gjennomgått større utvendig rehabilitering og innvendig modernisering med tiden.

Det er i 2018 gjennomført en stor totalrenovering i borettslaget med utskifting av drenering, tak, dører, vinduer, verandaer og bordkledning

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](#)

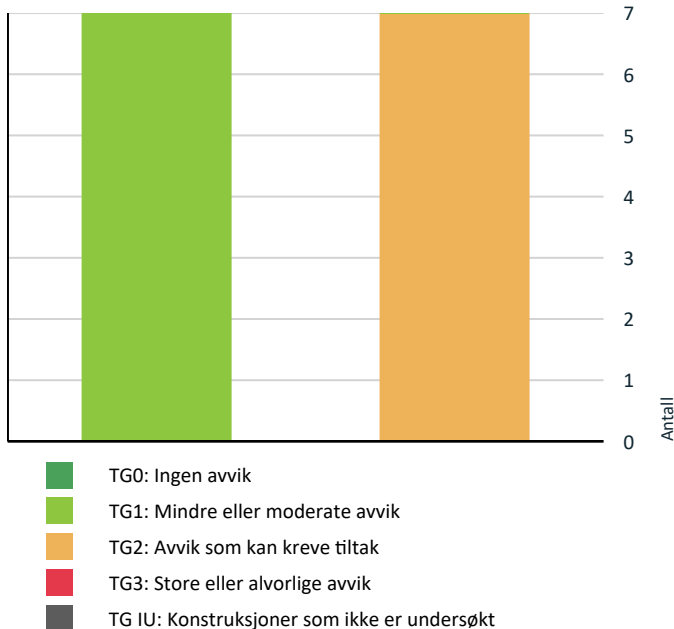
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

! **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 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning. Gjelder i nedkant mot gulv.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

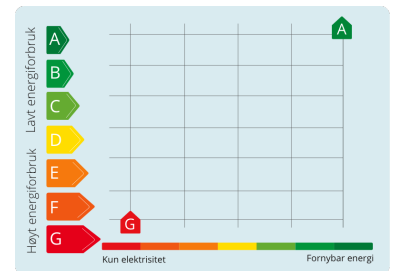
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1954

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Ifølge egenerklæringen:
2018

2018 Stor totalrenovering i borettslaget med utskifting av drenering, tak, dører, vinduer, verandaer og bordkledning – Fritzøe.
2018 Dreneringsarbeid utført i forbindelse med renoveringen – Fritzøe.

2025

2025 Toalett byttet på våtrom – Bodø Rør & Klima.
2025 Spottskinner i gang, stue og kjøkken skiftet – Eksakt Elektro.

2025–2026

2025/2026 Fellesarealer (gang m.m.) totaloppusset med hensyn til brannsikkerhet, inkludert dører, loft og kjeller - Fagerheim Bygg

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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. Vinduer er visuelt kontrollert på befaringsdagen uten at punkterte glass ble påvist.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til overbygd balkong. Imp.bord som dekke og rekkverk av malt treverk.

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

INNVENDIG

Overflater

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

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra ca 2008 ifølge tidligere salgsopplysninger.

1. ETASJE > BAD

TG 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

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfuktning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > 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, kravet er på 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Avviket innebærer at våtrommet ikke har samme funksjon med hensyn til avrenning som en løsning uten dette avviket.

Tiltak vurderes ved eventuell renovering/oppgradering av våtrommet. Det vurderes sjeldent som økonomisk rasjonelt å utføre tiltak for å bedre fallforhold uten at våtrommet ellers oppgraderes.

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.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

- 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

- Andre tiltak:

Avviket innebærer at rommet ikke har samme forventede funksjon og levetid som et nyere våtrom.

Forholdene bør vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering av rommet. Bedret adkomst til sluk vil være vanskelig uten større ombygging



1. ETASJE > BAD

🚩 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Gjelder i nedkant mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen ligger direkte mot gulv og vil naturlig ta opp fuktighet, vurder en annen løsning ved en fremtidig modernisering av våtrom.

1. ETASJE > BAD

🚩 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Fuktsøk er gjort i åpning på vegg bak kjøkkenvask.

Hulltaking gir et innblikk i det området fuktmåling er foretatt, det kan være forhold i andre vegger som ikke vil bli avdekket ved en slik kontroll.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i hvit slett 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 > KJØKKEN

📍 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Ledningsnett er hovedsakelig som fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

📍 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soilrør.

Avløpsrør i boligen er delvis 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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

📍 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer, avtrekk på bad og kjøkken.
Naturlig ventilasjon med avtrekk var norm fra byggeår.

Kan følgelig ikke sammenlignes med dagens løsninger med balansert ventilasjonsanlegg som gir bedre utskiftning av luft.

TE 2 Varmtvannstank

200L Bereder plassert i bod, bereder er ikke lekkasjesikret eller plassert i rom med sluk.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Ved en eventuell lekkasje vil vann ikke ledes til sluk eller stenges automatisk, og lekkasje over tid kan medføre skader på tilstøtende konstruksjoner og inventar

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

Tilstanden 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.

1954 Anlegget fremstår stort sett nyere, men foreligger ikke dokumentasjon på at hele anlegget er utskiftet.

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

Ukjent 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?

Nei

Det har vært gjennomført oppussing under tidligere eiere som ikke kan redegjøres for.

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, brantilløp 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 gang.
Hovedsakelig skjult el-anlegg.

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Manglende dokumentasjon på radonsperre og/eller radonmåling medfører usikkerhet rundt radonnivå i boligen

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

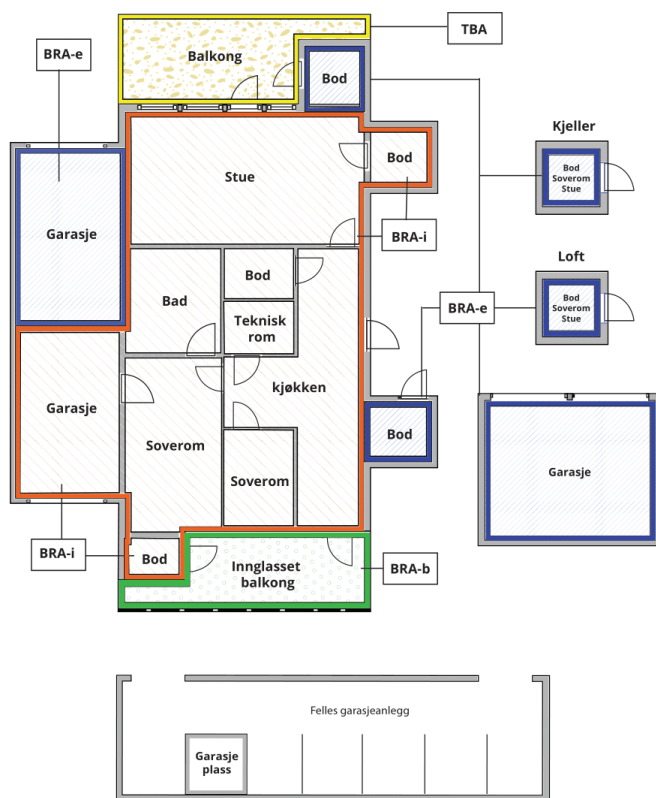
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | 62 | | | 62 | 15 |
| Kjeller | | 14 | | 14 | |
| SUM | 62 | 14 | | | 15 |
| SUM BRA | 76 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Kjøkken, soverom, soverom 2, gang, bad | | |
| Kjeller | | Bod, bod 2 | |

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.
Leiligheten har tilgang på felles vaskerom og 1/4 del av åpent loftareal for lagring.

Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.
P/S-Rom er medtatt for markedsstatistikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

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

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se oversikt under tilbygg/modernisering og egenerklærings skjema

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 | 62 | 14 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------|---------------|
| 26.1.2026 | Kristoffer Mikalsen | Takstingeniør |
| | Benedikte Schuitema | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------|
| 1804 BODØ | 138 | 1497 | | 0 | 10326.7 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Sandhorngata 4

Hjemmelshaver

Østbyen Borettslag

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---------------------|-----------|-----------|------------------|--------------------------------------------|
| /ØSTBYEN BORETTSLAG | 951064912 | | | Schuitema Benedikte, Schön Karl Fredrik |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

68

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, gjerder og bygningmasse. Tomten er felles for boretteslaget.
Plant opparbeidet tomt

Oppvarming

Varmekabler på bad. For øvrig elektrisk

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 26.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 28.01.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet 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 slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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 forenklet. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

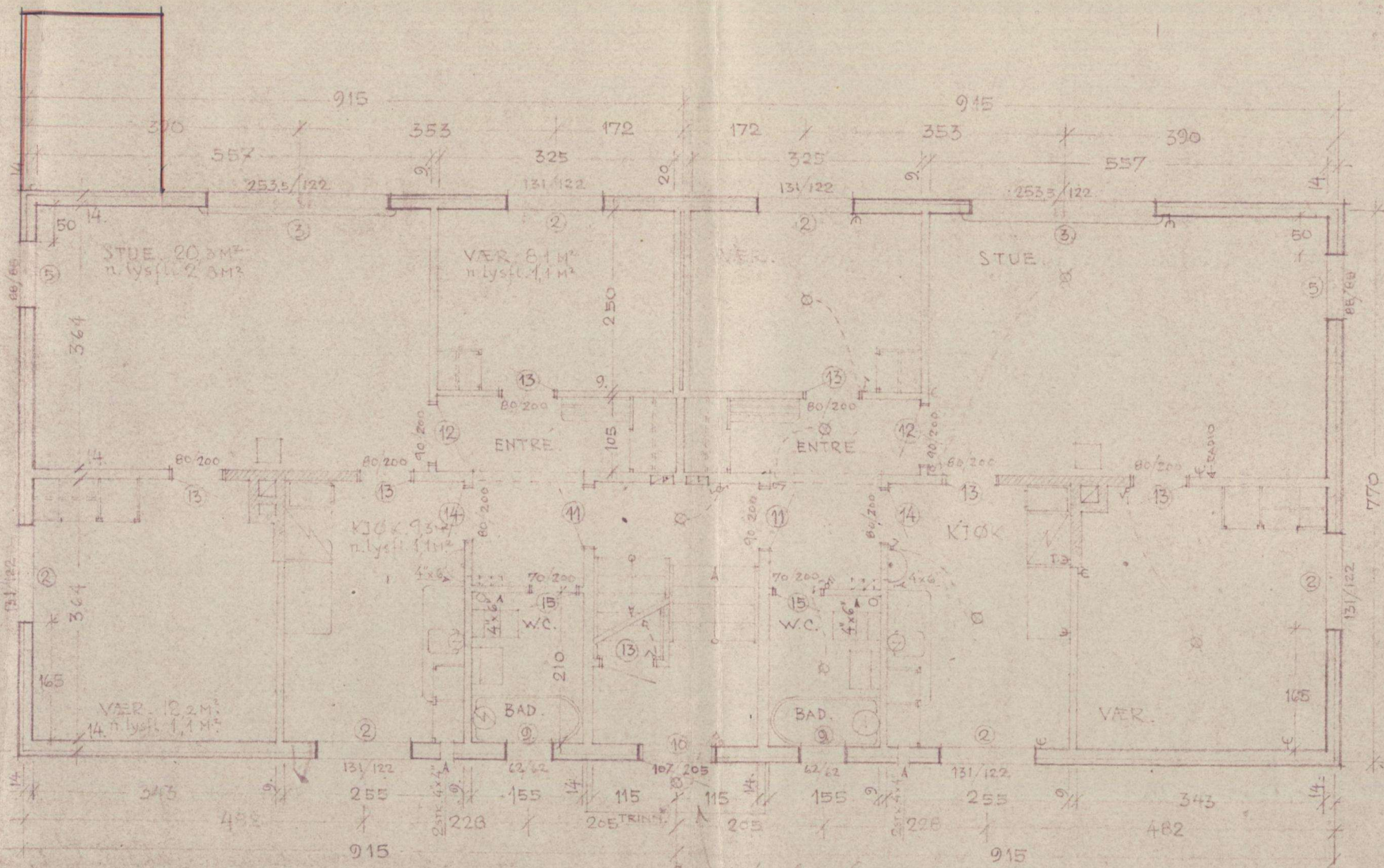
Det presiseres at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige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

770



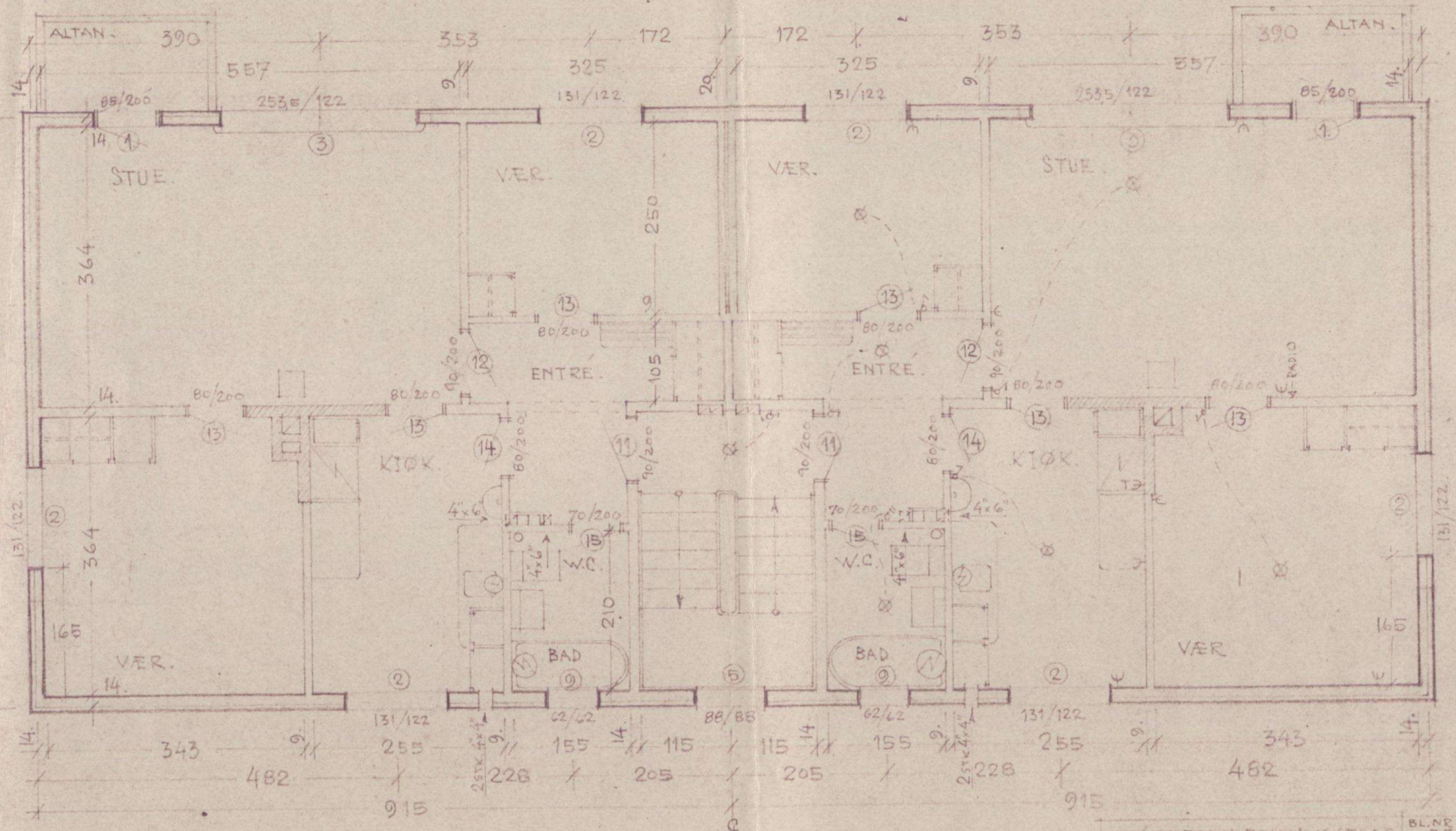
770

MÅLSETNING AV YTTERVEGGER ER FRA UTVENDIG BINDINGSVERK, FORØVRIG ER DEN FOR VEGGTYKKELSER INKL. PANEL OG MED NETTOMÅL FOR ROMMENE'S DIMENSJONER, VINDUER OG DØRER ER ANGITTE I KÅRTELLER.



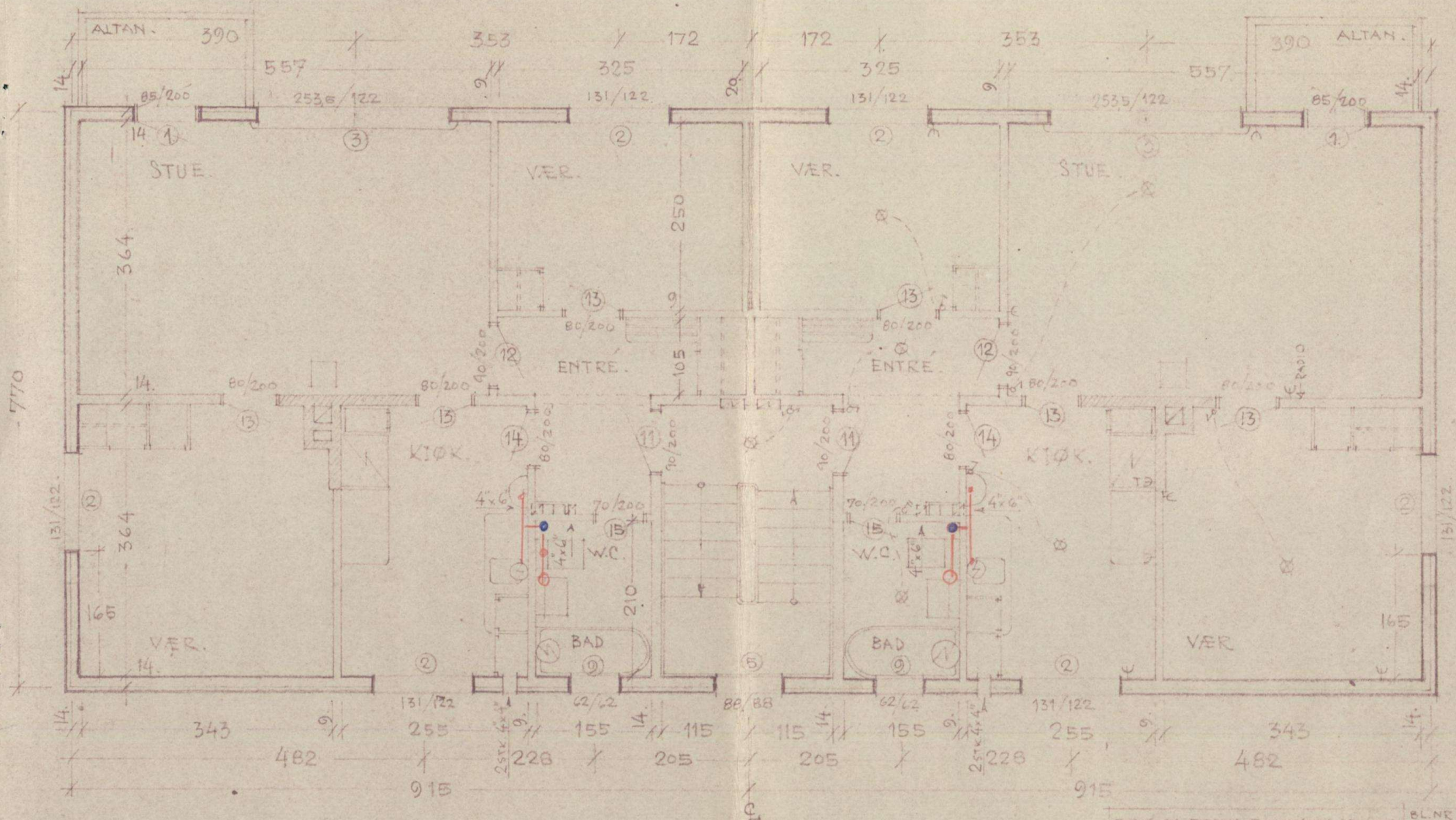
BODØ OG BODIN BOLIGBYGGELAG, BL. NR. 32
 TYPE 4. 4MANNSBOLIG, DAT. 11/6-52
 140,9 M² bod. fl.
 PLAN AV 1. ETASJE.
 1:50

770



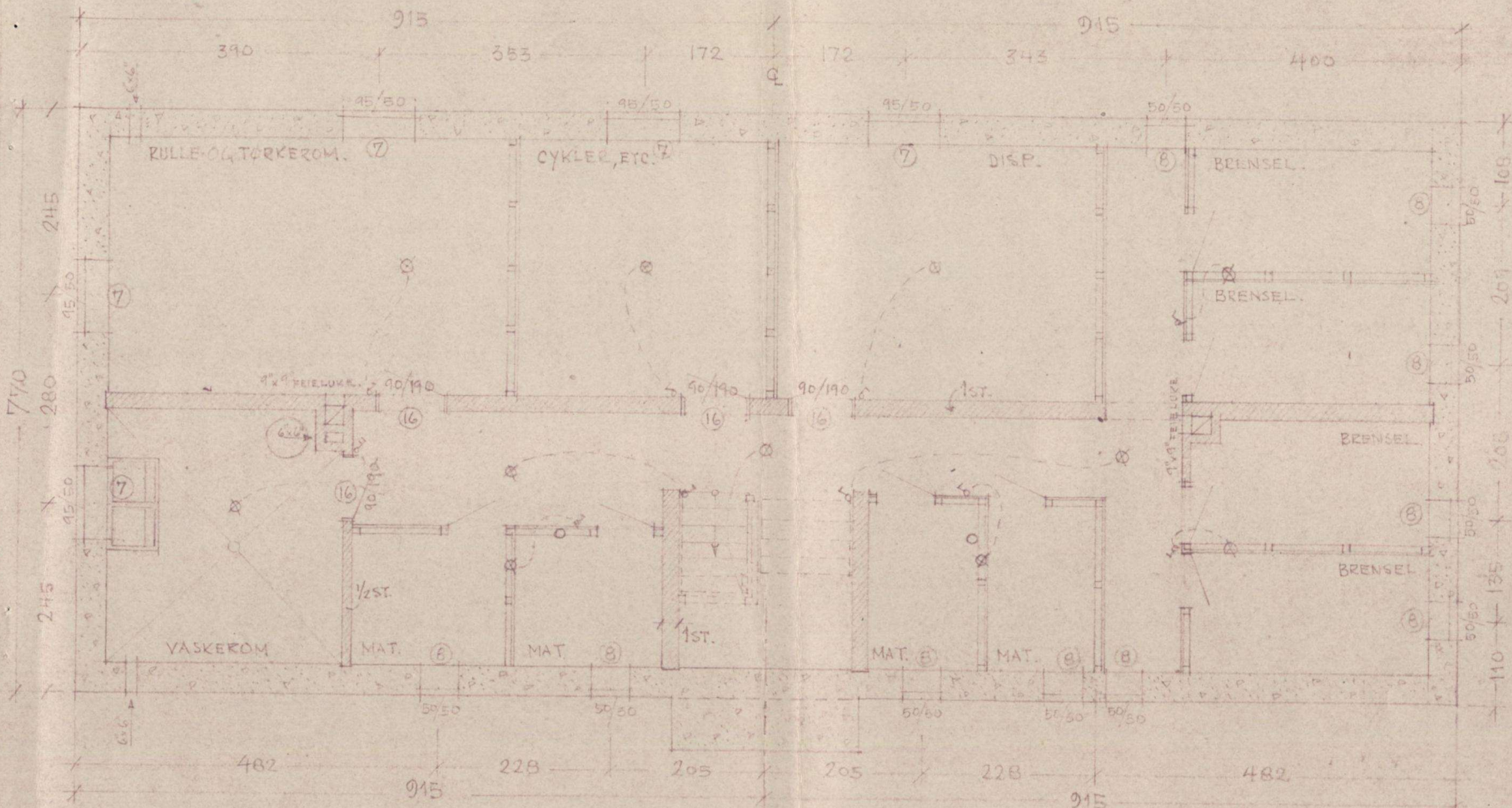
MÅLSETTING AV YTTERVEGGER ER FRA UTVENDIG BINDINGSVERK, FORØVRIG ER DEN FOR VEGGTYKKELSER INKL. PANEL OG MED NETTOMÅL FOR ROMMENES DIMENSJONER. VINDUER OG DØRER ER ANGIT I KARMMÅL.

| | |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| BOLIG OG BODIN BOLIGBYGGELAG | BL. NR. 33 |
| TYPE 4. 4-MANNSBOLIG, 140,9 M ² beb. fl. | DAT. 11/6-52 |
| PLAN AV 2 ^{DE} ETASJE. | |
| <i>Blasius Amstrup</i> | 1:50 |



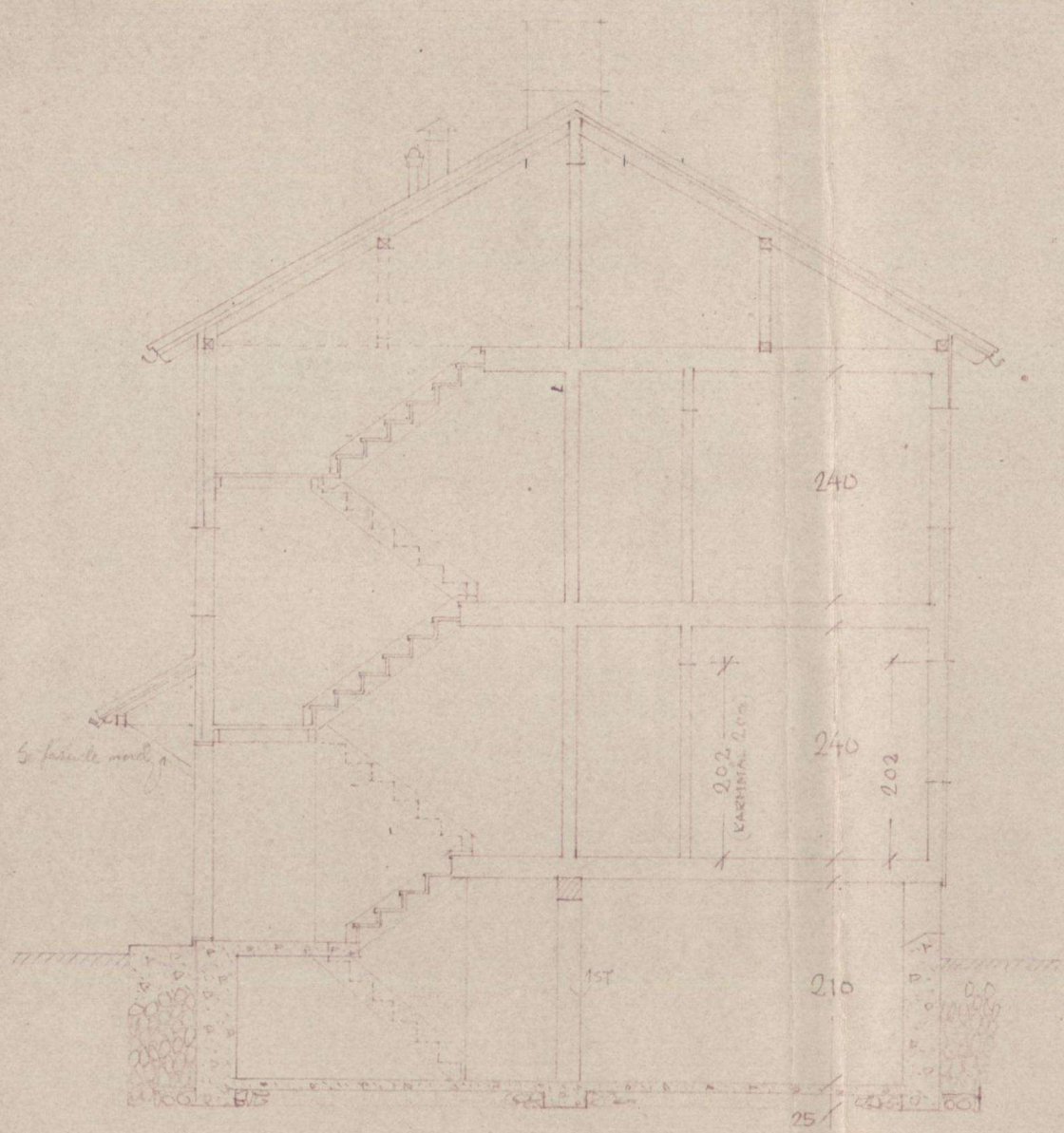
MÅLSETNING AV YTTERVEGGER ER FRA UTVENDIG BINDINGSVERK; FORØVRIG ER DEN FOR VEGGTYKKELSER INKL. PANEL OG MED NETTOMÅL FOR ROMMENES DIMENSJONER. VINDUER OG DØRE ER ANGITT I KARMÅL.

| | |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| BODØ OG BODIN BOLLBYGGERLAG | BL. NS 33 |
| TYPE 4. 4-MANNSBOLIG, 140,9 M ² beb. fl. | DAT. 11/2-52 |
| PLAN AV 2 ^{DEN} ETASJE. | |
| <i>Olav Aunstrup</i> | 1:50 |

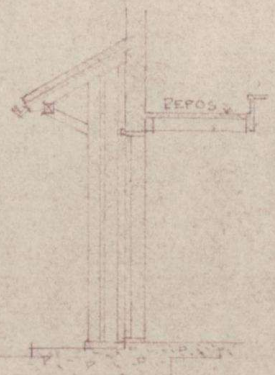
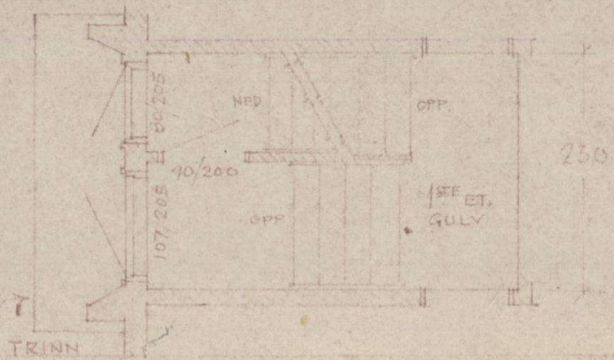
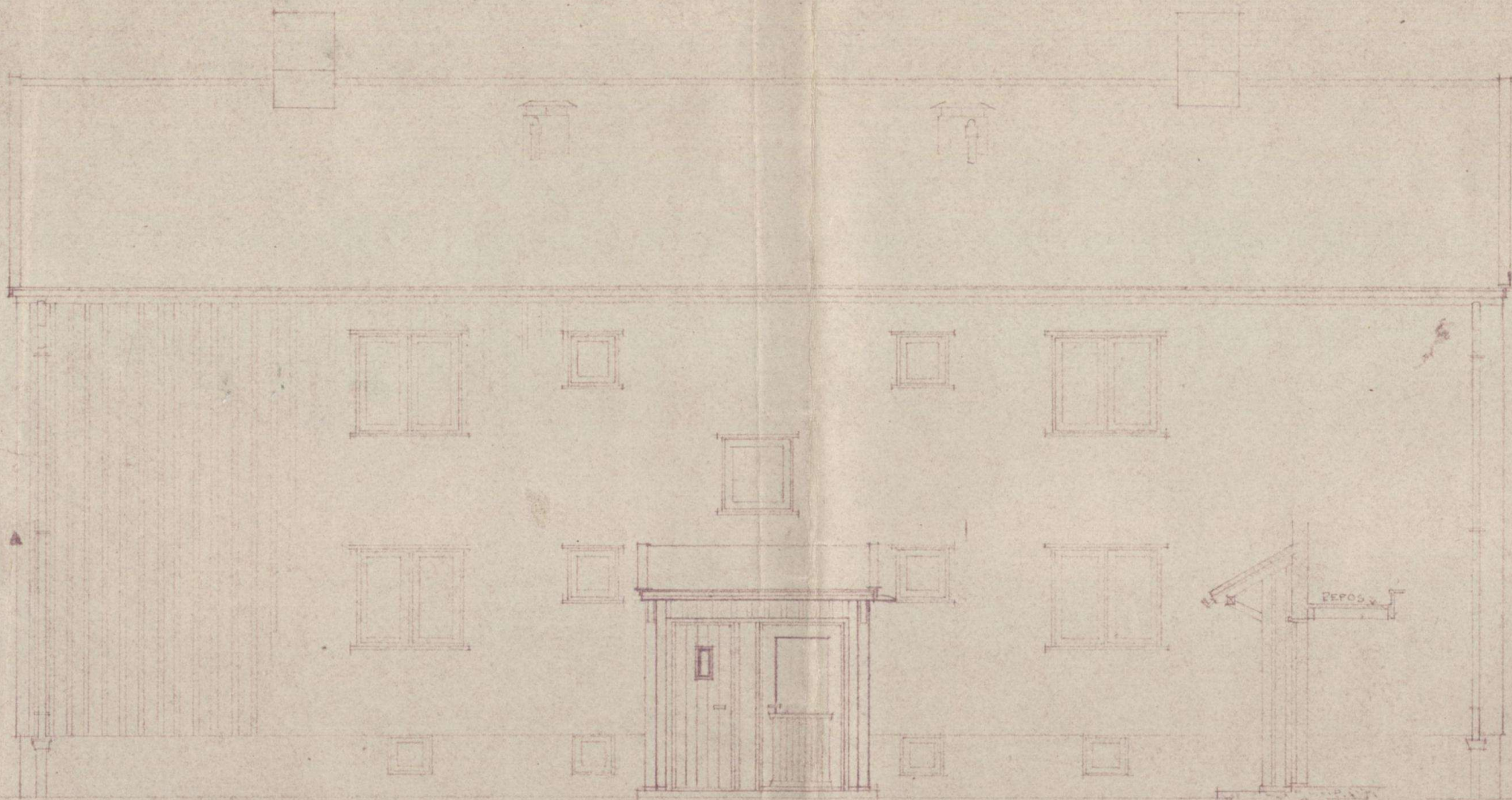


VINDUER OG DØRRE ER ANGIVET I KARMÅL.

| | |
|-------------------------------|------------|
| BODØ OG BODIN BOLIGBYGGELAG | BL. NR 31 |
| TYPE 4. 4-MANNSBOLIG. | DAT 1/6-52 |
| 140,9 M ² beb. fl. | |
| PLAN AV KJELLER. | |
| <i>Gunnar Wilander</i> | 1:50 |



| | |
|-------------------------------|-------------|
| BODØ OG BODIN BOLIGBYGGELAG | BL. NR. 34. |
| TYPE 4. 4 MANNSBOLIG. | DAT. 1/6-52 |
| 140,9 M ² beb. fl. | |
| TVERRSNITT | |
| <i>W. Austreim</i> | 1:50 |

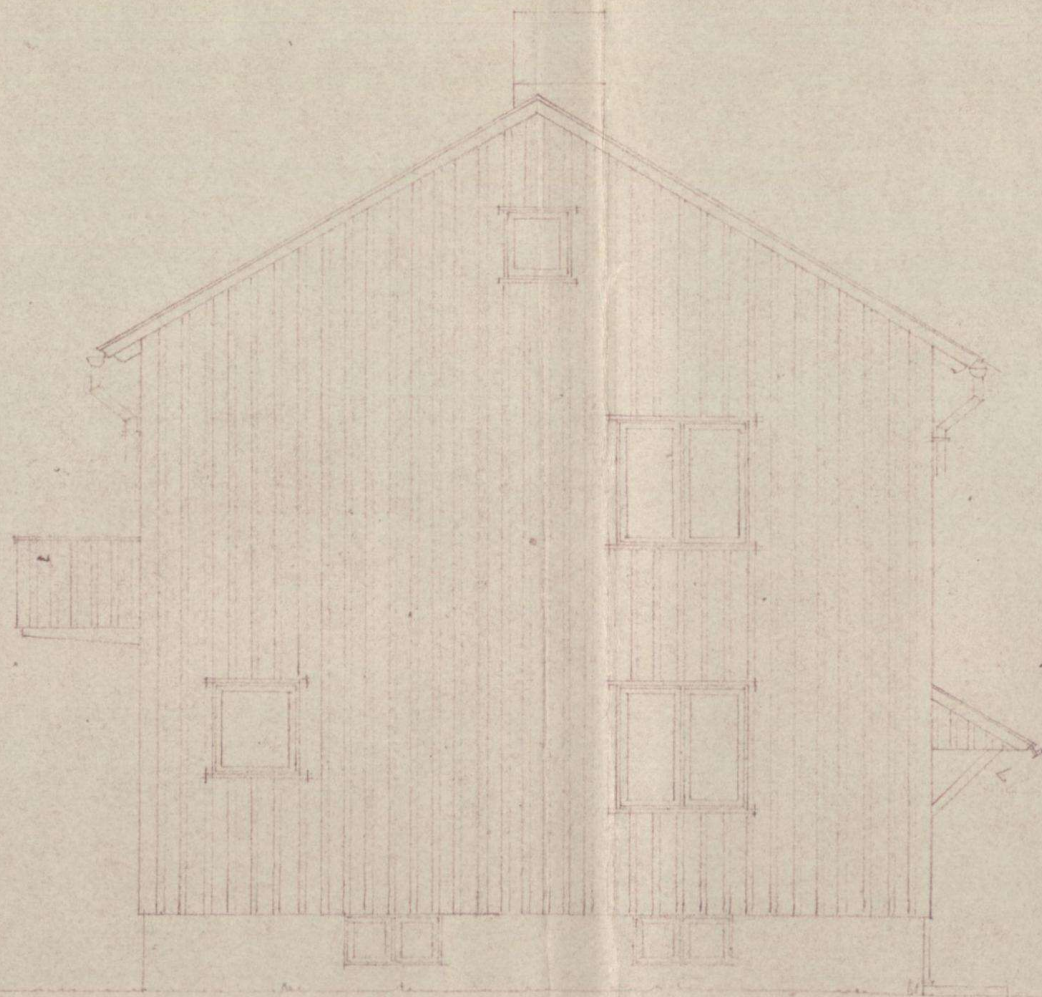


BYGNINGSBREEEN
 1953
 NO. 369
 1953

BYGNINGSRAADET BODØ
 FREMLAGT den 13. 8. 1953
 Sak nr. 456/53
 Godkjent i h.t. skriv 14/8-53

| | |
|--------------------------------------|------------|
| BODØ OG BORN BOLLBYGGELAG | BL. NR. 40 |
| TYPE 4. INNGANGSFARTI, ALTERNATIV 3. | DA 13/8-52 |
| FASADE MOT NORD | 1:50 |

Arnskjold

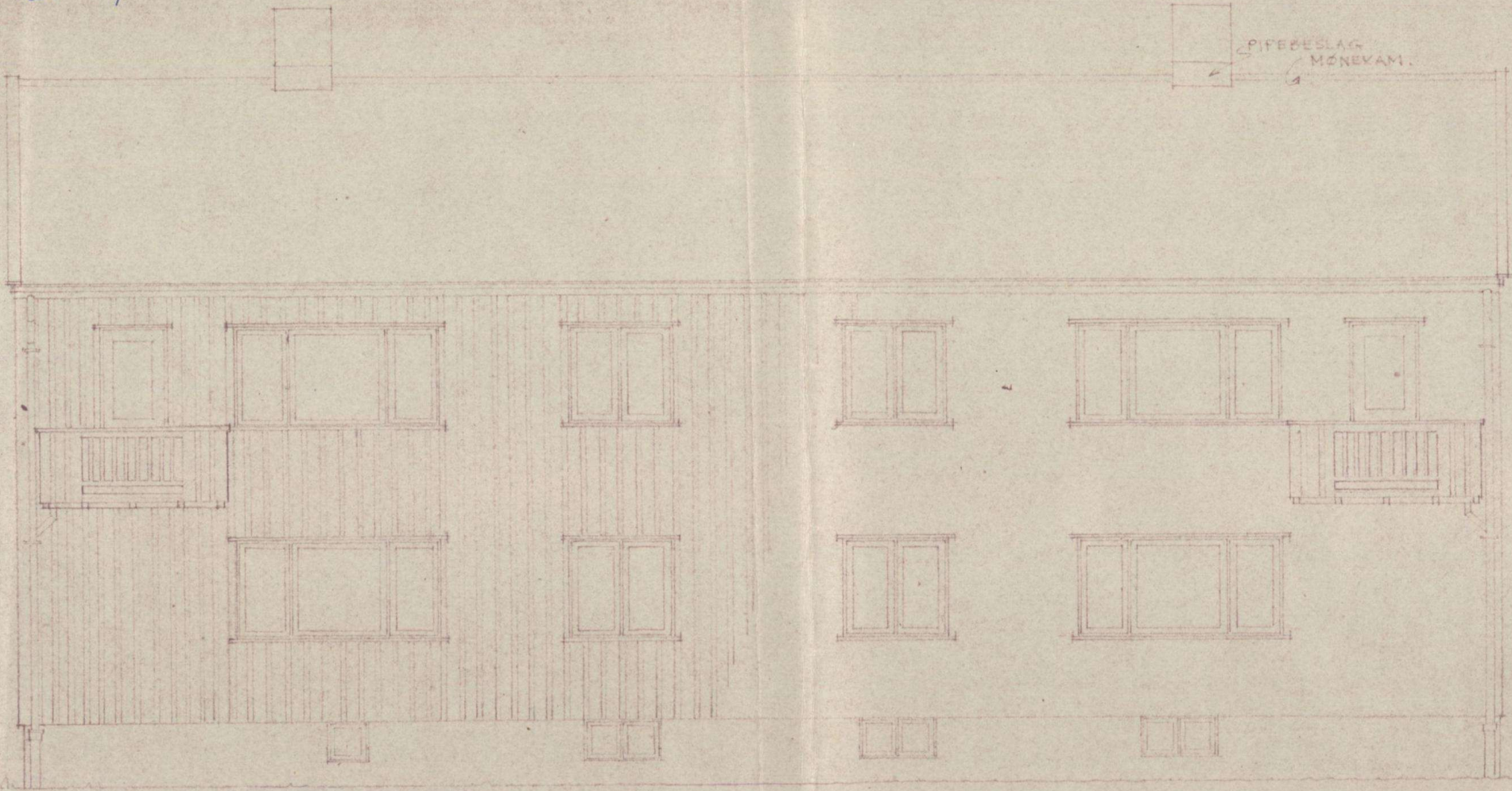


se fasadeinnvend

BYGNINGSRAADET BODØ
FREMLAGT den 13. 8. 1953
Sak nr. 156/53
Godkjent i h.t. skriv 14/8-53.

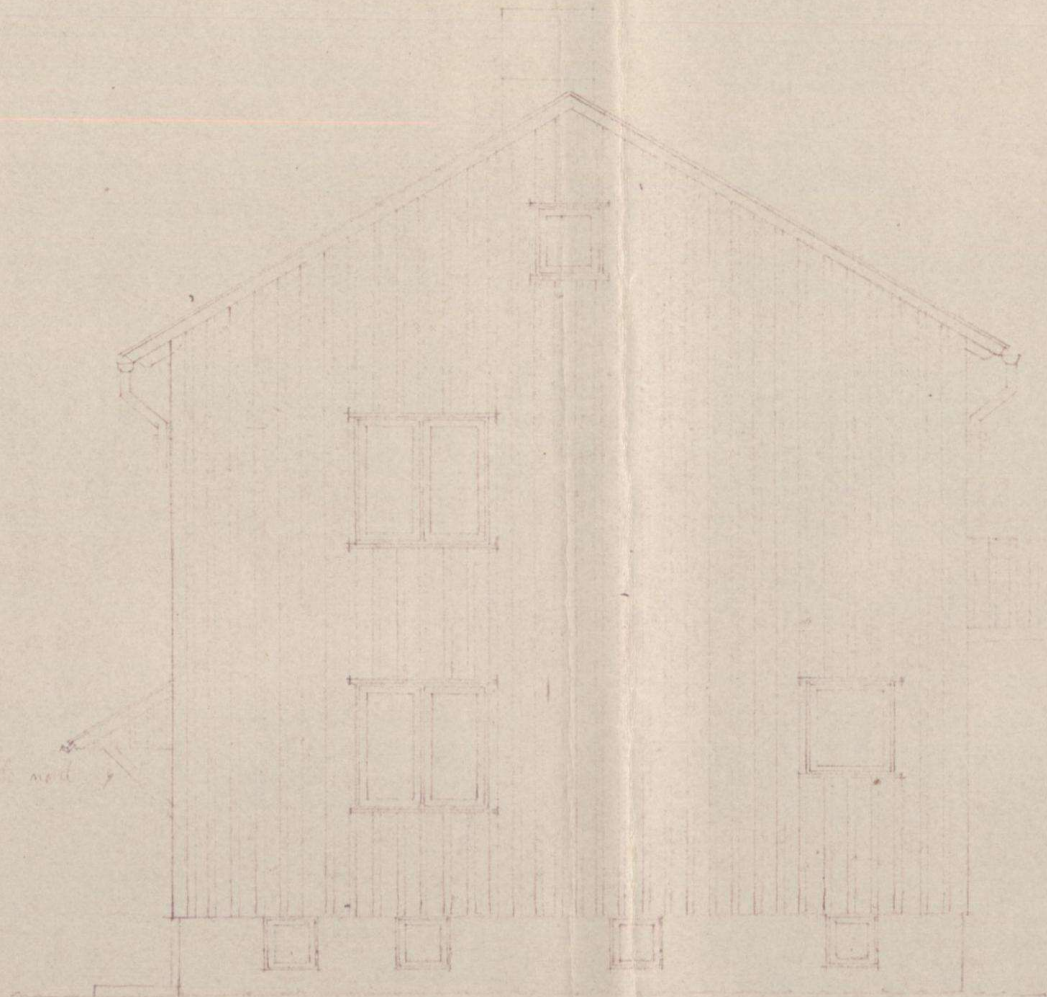
| | |
|-----------------------------------------------------|-----------------|
| BODØ OG BODIN BOLIGBYGGELAG | BL NR 36 |
| TYPE 4. 4-MANNSBOLIG, 140,9 M ² beb. fl. | DATE 17/8-53 |
| GAVL MOT ØST. | |
| <i>Hausmannsbygn.</i> | 1:50 |

Env: 138/1621.



| | |
|-------------------------------|-------------|
| BODS OG BODIN BOLIGBYGGELAG | BL NR 38 |
| TYPE 4. 4-MANNSBOLIG | DAT 11/6 52 |
| 140,9 m ² beb. fl. | |
| FASADE MOT SYD. | |
| <i>Blom Hansen</i> | 1:50 |

Se facade nord



| | |
|---------------------------------------------------------|---------------|
| BODØ OG BODIN BOLIGBYGGELAG | BLNØ 35 |
| TYPE 4. 4-MANNSBOLIGE, 140,9 M ² beb. fl. | DAT 1/0-52 |
| GAVL MOT VEST. | |
| HausKamstrup. | 1:50 |

Egenerklæring

Sandhorngata 4, 8008 BODØ

26 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sandhorngata 4

Postadresse

Sandhorngata 4

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1.12.2019

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.

Under hele eierforholdet. Altså 7 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP588664

Informasjon om selger

Selger

Schuitema, Benedikte

Selger

Schön, Karl Fredrik

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

Byttet toalett.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bodø Rør & Klima

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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Stor totalrenovering i hele borettslaget. Bytte av: drenering, tak, dører, vinduer, verandaer, bordkledning.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fritzøe

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2018

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med stor renovering i borettslaget.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fritzøe

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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**

Byttet spottskinner i gang, stue og kjøkken.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eksakt Elektro

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

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

I svært liten grad i kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller 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

Skriv opplysningene her:

Vil understreke totalreoveringen som ble gjort i borettslaget i 2018, da drenering ble byttet, vinduer/altandører ble byttet, bordkledning ble byttet osv. Dette var en stor og grundig jobb. I 2025/2026 ble gang i fellesarealer totaloppusset med hensyn til brannsikkerhet. Loft, kjeller, dører er også en del av dette oppussingsprosjektet.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 19957913

Egenerklærings skjema

Name
Schuitema, Benedikte

Date
2026-01-26

Name
Schon, Karl Fredrik

Date
2026-01-26

Identification
 **bankID** Schuitema, Benedikte

Identification
 **bankID** Schon, Karl Fredrik



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Schuitema, Benedikte
Schon, Karl Fredrik

26/01-2026
21:25:55
26/01-2026
21:58:15

BANKID
BANKID



Bodø kommune

Postadresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

E-post: postmottak@bodo.kommune.no

Dato: 27.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

| | | | | | | | |
|----------|---------------------------|------|------|------|--|------|--|
| Gnr: | 138 | Bnr: | 1497 | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | Sandhorngata 4, 8008 BODØ | | | | | | |

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse finnes ikke i kommunens arkiv.

Disse dokumentene vil normalt være lagret på vedkommende matrikeladresse. 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

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-----------------|----------|----------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Sandhornngata 4 | H0101 | 138/1497 | 61 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |

Andelseiere

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
| SCHUITEMA BENEDIKTE 130993***** | Eiendomsrett 1/2 | SANDHORNGATA 4 8008 | Bosatt |
| SCHÖN KARL FREDRIK 300391***** | Eiendomsrett 1/2 | SANDHORNGATA 4 8008 | Bosatt |

Vegadresse: Sandhornngata 4

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|-------------|-----------|------------------------|
| Poststed | 8008 BODØ | Kirkesogn | 10010101 Bodø Domkirke |
| Grunnkrets | 307 Østbyen | Tettsted | 7501 Bodø |
| Valgkrets | 1 Sentrum | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|--------------------------------------|------------------|------------|
| 15 | 186955765 | | Andre småhus m/3 boliger el fl (136) | Tatt i bruk (TB) | 25.03.1954 |

15: Bygning 186955765: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 25.03.1954

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|--------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 446 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 446 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 4 |

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse | 08.04.1952 | 02.07.2004 |
| Igangsettingstillatelse | 08.05.1952 | 02.07.2004 |
| Tatt i bruk | 25.03.1954 | 02.07.2004 |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| L01 | 0 | 50 | 0 | 50 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | |
|-----|---|-----|---|-----|---|---|---|
| H02 | 2 | 133 | 0 | 133 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 2 | 133 | 0 | 133 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 130 | 0 | 130 | 0 | 0 | 0 |

Borettslag

| | | | |
|---------|-------------------------|--------------|-----------|
| Navn | ØSTBYEN BORETTSLAG | Org.nr | 951064912 |
| Adresse | Postboks 214, 8001 BODØ | Ant. andeler | 18 |

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

| Type | Matrikelnr | Beregnet areal | Arealmerknader |
|--------------|------------|----------------|----------------|
| Grunneiendom | 138/1989 | 867.2 | |
| Grunneiendom | 138/1990 | 264 | |
| Grunneiendom | 138/1565 | 9759 | |
| Grunneiendom | 138/1621 | 4369.8 | |
| Grunneiendom | 138/1497 | 10326.7 | |
| Grunneiendom | 138/1564 | 3813.4 | |



Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 138/1497
Adresse: Sandhornsgata 4
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-33

| | | | |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >20<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. usvis nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/1497
Adresse: Sandhorngata 4
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-33



©Norkart 2026

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

Ortofotorapport for eiendom 1804 - 138/1497//



Beste



30 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



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

2022



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

2022



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

2019



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

2019



30 m

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

2018



30 m

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

2017



30 m

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

2015



30 m

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

2014



30 m

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

2011



30 m

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

2009



30 m

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

2009



30 m

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

2007



30 m

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

2006



30 m

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

2004



30 m

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

2002



30 m

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

1946



30 m

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



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------|-----------------|-----|-----------------|------|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 1804 | Gårdsnr. | 138 | Bruksnr. | 1497 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Sandhorngata 4, 8008 BODØ | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | | |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Id | KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022) | |
| Navn | Kommuneplanens Arealdel 2022-2034 | |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel | |
| Status | Endelig vedtatt arealplan | |
| Ikrafttredelse | 16.06.2022 | |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf | |
| Delarealer | Delareal | 19 780 m ² |
| | Arealbruk | Boligbebyggelse,Nåværende |
| | Områdenavn | B |
| | Delareal | 874 m ² |
| | Arealbruk | Veg,Nåværende |
| | Områdenavn | V |











































































































































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 |

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

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

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

| | |
|----------|------------------------------------|
| •••••••• | Gang-/sykkelveg - nåværende |
| •••••••• | Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende |
| ----- | Gangveg - nåværende |
| ----- | Turveg/turdrag - nåværende |
| ----- | Turveg/turdrag tunnel - nåværende |
| ----- | Jernbane - nåværende |

Reguleringsplan PBL 2008

| |
|-------|
| ----- |
| ----- |
| ----- |
| ----- |
| ----- |

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

| | |
|-------|---------------------------------------------|
| ----- | Grense for midlertidig bygge- og deleforbud |
| ===== | Område for midlertidig bygge- og deleforbud |

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utført: 26.01.26 Side 1 av 3

| | |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Østbyen Borettslag | Vår ref.: 4/32 |
| Sandhorngata 4 | Type: Tilknyttet Borettslag |
| 8008 BODØ | Eiere: Benedikte Schuitema, Karl Fredrik Schön |
| Organisasjonsnr: 951 064 912 | Andelsnr: 68 |

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 774

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Drift/vedlikehold 6 695

Tilleggsytelser: Tv/internett 79

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 632 755 Gjeld siste årsoppg.: 632 755

Klient ajourf. lån: 74 761 790,31 Klient gj. s. årsoppg.: 74 761 790

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132208792, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 26.01.2026: 10 801 305

Andel av saldo: 92 191

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2055)

Flytende rente

Lånenummer: 12135113652, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 127

Saldo per 26.01.2026: 4 401 758

Andel av saldo: 37 202

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2057)

Flytende rente

Lånenummer: 12135988543, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 128

Saldo per 26.01.2026: 4 434 798

Andel av saldo: 37 481

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2057)

Flytende rente

Lånenummer: 16369898438, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 26.01.2026: 55 123 929

Andel av saldo: 465 882

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2055)

Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tina Margrethe Wærnes

Adresse: Ole Reistadsvei 4 B

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 26.01.26 Side 2 av 3

Østbyen Borettslag

Sandhorngata 4

8008 BODØ

Vår ref.: 4/32**Type:** Tilknyttet Borettslag**Eiere:** Benedikte Schuitema, Karl Fredrik Schön**Organisasjonsnr:** 951 064 912

4: Særskilte opplysninger

Postnr/-sted: 8008 BODØ

Telefon: Mob.: +4790883116

E-post: yaredgere01@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 26.01.2026

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

6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---------------|---------|-----------|---------|------------------|-------|
| | | Gjeld: | 632 755 | Andre inntekter: | 3 036 |
| Annen formue: | 129 332 | Utgifter: | 30 050 | | |

7: Pålydende

| | | | |
|------------|-----|-----------------------|-------|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 3 000 |
| Andelsnr: | 68 | Partialobligasjonsnr: | 68 |

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1955

Gårds/bruksnr: 138/1565, 138/1497, 138/1564, 138/1990, 138/1989, 138/1621

Bygningstype: Firemannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 32460.05

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP588664

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------|--------|-------|
| Ferdigstillt: | 01.01.1955 | Første innflytting: | 01.01.1955 | SSBnr: | H0101 |
| Etasje: | 1 | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Parkeringsplass () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 3 | | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | 3 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Kategori 1 | P-rom | 63 |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyansiennitet 2 - Medlemskap i Nobl | | | | |

Fasiliteter:

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

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

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

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 26.01.26 Side 3 av 3

Østbyen Borettslag

Vår ref.: 4/32

Sandhorngata 4

Type: Tilknyttet Borettslag

8008 BODØ

Eiere: Benedikte Schuitema, Karl Fredrik Schön

Organisasjonsnr: 951 064 912

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

Boligselskapet har husordensregler

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

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

Alle enheter har mulighet for vedfyring

HUSORDENSREGLER FOR ØSTBYEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 27. april 2004, sist endret 27.05.14

Horisontaldelte firemanns boliger/rekkehusene.

1.

Vasking av trappeoppgang skal foregå minst en gang pr. uke. Leieboerne i 2. Etg. Vasker trapp fra kvisten og ned til 1. Etg. Leieboerne i 1 etg. Vasker gang 1. Etg. Og trapp samt gang til utgangsdør, og kjellertrapp.

2.

Kvisten skal rengjøres to ganger i året etter overenskomst mellom beboerne. Kvisten skal ikke brukes til lekerom eller til andre formål enn det den er beregnet til. Kjellertrapp og kjellerganger rengjøres minst en gang i måneden av leieboerne etter tur.

3.

Alle vaskemaskiner skal stå i vaskekjeller. Dersom ikke dette overholdes er leieboer ansvarlig for skader ved eventuell lekkasje. Gjelder også for rekkehusene.

4.

Vaskekjeller skal ikke være lagringsrom for sykler etc. Det er heller ikke tillatt med oppbevaring av gjenstander i trappeoppganger. Det er ikke tillatt å tørke klær i fellesrom, unntak ved bruk av tørketrommel.

5.

Kvistvindu og vindu i felles ganger må ikke stå åpen hvis det er fare for at regn eller snødrev kan komme inn. Det må videre påses at vindu og dører i kjeller holdes lukket når det er fare for frostskafer.

6.

Balkongene kan brukes til lufting av tøy. De må ikke nyttes på en slik måte at det sjenerer i 1. Etg., således er det ikke tillatt å riste matter og sengetøy fra balkonger eller vinduer. Gjelder også for rekkehusene.

7.

Alle leieboere har lik plikt til å vedlikeholde utearealene, så som plenklipping, snømåking, sandstrøing og håndtering/sortering av søppel. Beboerne i hvert hus må bli enige om fordeling av de forskjellige oppgaver.

8.

Felleslys på kvist og i kjeller må slukkes når rommene ikke er i bruk.

9.

Etter kl. 23.00 skal det så vidt mulig være ro i hust. Tapping av vann i vaskekjeller, unødige tramping, slamring med dører og lignende må ikke forekomme. Ytterdøren skal være låst etter kl. 22.00.

10.

Bruk av engangsgrill er forbudt. Grilling med kullgrill på veranda er ikke lov.

VEDTEKTER

for Østbyen borettslag org nr 951 064 912
tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.03.78, endret 12.05.09, 23.05.13, 26.04.16, 29.03.17, 12.04.18, 04.04.19, sist endret 20.04.20.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Ved dyrehold er eier ansvarlig for at dyreholdet ikke er til unødig ulempe for andre andelseiere. Dette gjelder særlig i de tilfeller der dyrehold kan medføre helseplager for andre andelseiere.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier også korttidsutleie andelen i opp til 30 dager hvert år. Korttidsutleie må ikke godkjennes av styret, men skal meldes til styret.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(7) Ved oppussing/rehabilitering av bad, skal det benyttes autorisert rørlegger og elektriker for utførelse av arbeid. Styret skal skriftlig informeres om hvilke utskiftninger av rør som eventuelt gjøres. Lufteør for kloakk kan ikke under noen omstendigheter fjernes eller kuttes. Lufteør over tak fra 2. etg. Kan ikke fjernes uten fullgod erstatning (godkjent av rørlegger) og samtykke fra styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Ved oppussing/renovering av bad som innbefatter gulv, skal sluk skiftes. Kostnad til sluk og skifte av sluk dekkes av borettslaget.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Styrets årsrapport orienteres
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Østbyen Borettslag

Onsdag 19.03.2025, kl. 17:00 Sted: Tusenhjemmet møterom Kjerringøy

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Styret foreslår i underkant av 6% økning av styrehonoraret. Forventet generell prisstigning i samfunnet er 3,5%. I tillegg til den generelle prisstigningen, tenker styret at følgende også har betydning: Det kommer til å bli en del merarbeid for styret i året som kommer, mtp oppfølging av prosjektet med utbedring av brannsikkerhet. I tillegg vil størrelsen på styrehonoraret kunne være et virkemiddel til å få gode kandidater til styret. Det har vist seg utfordrende å rekruttere kandidater til styreverv i kommende periode, og muligens vil størrelsen på styrehonoraret kunne ha positiv innvirkning på dette framover.

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar for neste periode, 2025-2026, fastsettes til 183 000 kroner i samlet utbetaling for styret. Dette er en økning fra 173 000 kroner fra perioden 2024-2025.

Styrets innstilling: Som i forslag til vedtak.

5. VALG AV TILLITSVALGTE - VALGKOMITEENS INNSTILLING PRESENTERES PÅ GENERALFORSAMLINGEN

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

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Tina Margrethe Wærnes
Styremedlem, Nina Gustavsen
Styremedlem, Hege Anita Stene
Styremedlem, Knut Hagvåg Ellingsen
Styremedlem, Andreas Knutson
Varamedlem, Håvar Berg-Larsen
Varamedlem, Kristin Marie Singstad
Varamedlem, Hedda Labugt Angell

5.1 Valg av styremedlemmer

5.2 Valg av varamedlemmer

5.3 Valg av valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra andelseier - Benyttelse av garasjetomta i borettslaget

Sak innmeldt av andelseiere Kjell og Evy Mikalsen. De ønsker at borettslaget skal se på hvordan tomten der garasjene står, kan benyttes i tiden framover. De tenker at det er manglende vedlikehold av garasjene, og at tomten derfor kan benyttes på andre måter: enten selge tomten eller etablere et felles avfallsanlegg for borettslaget på tomten.

Det foreslås at styret kan bruke tid på å undersøke følgende:

- Hva vil et salg av tomta innebære (marked, forventet pris, aktuell bruk etc).
- Hva vil bruk av tomta for etablering av felles avfallsanlegg innebære (kostnader, praktisk bruk, hvordan det driftes etc).

Resultatet av styrets undersøkelser presenteres og stemmes over på en senere generalforsamling.

Vedtaket krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

Forslag til vedtak: Styret får generalforsamlingens tillatelse til å bruke tid på å undersøke rundt de nevnte alternativene for bruk av garasjetomta.

Styrets innstilling: Foreslått vedtak stemmes fram, og styret jobber videre med denne saken mot neste generalforsamling.

6.2 Orienteringssak - Informasjon fra styret om oppgradering av brannsikkerheten i borettslaget

- Hvor står vi i prosessen pr i dag.
- Hvilken entreprenør er valgt.

- Når er det beregnet oppstart.
- Status mtp låneopptak og felleskostnader.

Forslag til vedtak: Sak tas til orientering.

6.3 Orienteringssak - Informasjon fra styret ang brannvarslingsanlegg

- Hvilken type anlegg er valgt.
- Kostnader (engangskostnader og månedlige).
- Hvem går varsling til ved utløst alarm.
- Når beregnes det installert.

Forslag til vedtak: Sak tas til orientering.

6.4 Orienteringssak - Gjerdene i borettslaget

Det har kommet flere henvendelser angående tilstanden til gjerdene i borettslaget, som er dårlig flere plasser. Situasjonen er som tidligere, at borettslaget ikke har økonomi til å utbedre dette ved hjelp av innleid arbeidskraft. Borettslaget kan kjøpe inn materialer for utbedring, som da kan gjøres på dugnad i de enkelte hus. Dette er også gjort i noen tilfeller de siste par årene. Borettslaget oppfordrer beboerne i de enkelte husene til å gå sammen om dugnad for å reparere ødelagte gjerder. Alternativene til dugnad, er å enten rive ødelagte gjerder uten å ha mulighet til å erstatte dem med nye, eller å leie inn arbeidskraft til å utføre reparasjoner. Det siste alternativet vil bli svært kostbart og kreve at borettslaget gjør et ytterligere låneopptak. Styret anser ikke det siste for å være et godt alternativ, da låneopptak nylig er gjort, ifm oppgradering av brannsikkerheten i borettslaget.

Styret ønsker å luften saken med generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Dette er en sak til diskusjon. Saken tas til orientering.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn: _____

Leilighet nr: _____

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

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2024

Østbyen Borettslag

Organisasjonsnummer: 951064912

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 112

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Tina Margrethe Wærnes
Styremedlem, Nina Gustavsen
Styremedlem, Hege Anita Stene
Styremedlem, Knut Hagvåg Ellingsen
Styremedlem, Andreas Knutson
Varamedlem, Håvar Berg-Larsen
Varamedlem, Kristin Marie Singstad
Varamedlem, Hedda Labugt Angell

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden: Det har vært avholdt 6 ordinære styremøter i perioden. Styrets viktigste sak og mest tidkrevende arbeid i denne perioden har vært saken vedrørende oppgradering av brannsikkerheten i borettslaget. Det har i den forbindelse vært avholdt flere møter med involverte parter i dette arbeidet, der også hele eller deler av styret har deltatt. I tillegg til disse møtene, har 6 styremøter vært tilstrekkelig for å ivareta øvrig styresamarbeid og andre aktuelle saker i styreperioden.

Dugnader, felles tiltak: Det har vært utført dugnadsarbeid med vedlikehold av gjerder. Dette har vært gjennomført ved at et styremedlem har utført arbeidet sammen med beboere i det aktuelle huset. Det er også delt ut materialer kjøpt inn av borettslaget, til dugnad i enkelthus, for å utføre reparasjoner av gjerder rundt husene. Det ble også satt ut avfallskontainere 3 plasser i borettslaget våren 2024, slik at beboere kan rydde og få kastet ulikt avfall - noe som er et årlig tiltak. Det var sommeren 2024 ansatt en ungdom for å utføre plenklipp av lekeplass og fellesareal knyttet til lekeplassen.

Eierskifter i perioden: Det har vært 9 eierskifter i perioden.

Vedlikeholdsarbeid og reparasjoner: Som nevnt i punkt ang dugnad, har det vært utført noe vedlikeholdsarbeid på gjerder. Det har blitt byttet dørpumper/lukkere i hus der de eksisterende pumpene har vært i dårlig stand. I enkelte leiligheter har det vært nødvendig med tiltak ifm at uriktig dimensjonerte lufterør for kloakk (fra tidligere), har ført til kloakkluft på bad. Det har også vært tilfeller av vannlekkasjer, noe som har ført til forsikringsaker og utbedring av skader. Det har vært utført service og reparasjoner på bilhengeren som borettslaget eier, slik at denne fremdeles kan disponeres av alle andelseiere. Utover dette, har det også vært gjort småreparasjoner av f.eks lys og stikkontakter i fellesarealer, noe som dekkes av borettslaget.

Oppgradering av brannsikkerheten i borettslaget: Dette er som nevnt over, den mest sentrale saken styret har jobbet med i siste styreperiode. Grundig info om denne prosessen er tidligere delt i skriftlig informasjon i form av beboerbrev og innkalling til fellesmøter, et informasjonsmøte for andelseiere/beboere 20.11.24 og til slutt en ekstraordinær generalforsamling 15.01.25. Dermed anses det ikke som nødvendig med en grundig gjennomgang av dette i årsmeldingen. Protokoller fra informasjonsmøte og ekstraordinær generalforsamling finnes på Min side i Nobls nettsider. Resultatet av den ekstraordinære generalforsamlingen ble at det gjennom avstemming ble vedtatt et låneopptak for å finansiere oppgraderingen. Dette vil igjen føre til en økning av felleskostnadene (formell varsel og nærmere detaljer ang dette kommer i god tid før økningen trer i kraft).

Øvrig styrearbeid: Styret bistår innimellom beboere i enkeltsaker som omhandler bomiljø og hvordan man forholder seg til husordensreglene. Det kan f.eks handle om fordeling av renhold, plenklipping, snømåking og andre oppgaver i huset, støy og rotid. Styret opplever at som regel hjelper kommunikasjon mellom de som bor i husene med å løse disse situasjonene. Andre spørsmål som ofte kommer opp og som styret bistår i, er etablering av varmepumper og elbilladere. Det gis også hjelp til å skaffe olje, maling og annet nødvendig utstyr til lettere ytre vedlikeholdsarbeid, som utføres av beboerne selv.

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

e.l: Borettslaget har stabil økonomi, og regnskapet for 2024 viser at resultatet er i tråd med samme års budsjett. Vi ser likevel at vi må holde god styring av forbruk, for å holde likviditeten på et tilfredsstillende nivå. Derfor brukes det kun penger til absolutt nødvendig vedlikehold, mens andre ting (som f.eks nye gjerder) foreløpig må prioriteres bort. Også borettslaget merker det som hele samfunnet nå står i - at mye er blitt dyrere og utgiftene øker. Vi måtte derfor fra november 2024 øke fellesutgiftene. Det er ikke ventet ytterligere økning av disse i nær fremtid, bortsett fra den økningen som kommer som et resultat av tidligere nevnte låneopptak. Kostnader til ytre vedlikehold er fremdeles relativt lave, da det meste ble oppgradert ifm renoveringen for noen år tilbake. Det kunne vært nødvendig med drenering på et til hus, men det er ikke prekært, og har foreløpig blitt prioritert bort grunnet økonomi. Vi har fått varsel fra Nobl om at vindskibord bør males på enkelte hus, så dette skal styret se nærmere på til våren. Rørene i kjellere, under husene og videre ut til kommunenes koblingspunkt har vi fått visse tegn på kan være i dårlig stand hos enkelte. I noen tilfeller er det blitt utført spyling av rør for utbedring. Større arbeid som rørfornyning eller bytting av rør vil bli svært kostbart, så dette er vurdert utsatt til det blir helt nødvendig. Men skulle det være at tilstanden på rør blir enda dårligere, er utgifter ifm dette noe borettslaget kan komme til å få på sikt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.03.2025

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|----------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| INNETEKTER | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 7 725 312 | 7 087 824 | 7 725 728 | 8 266 084 |
| TV/Internett | | 106 176 | 106 176 | 106 176 | 106 176 |
| Påbygg/utbygg | | 65 220 | 59 832 | 65 156 | 69 717 |
| SUM INNETEKTER | | 7 896 708 | 7 253 832 | 7 897 060 | 8 441 977 |
| KOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 1 | 18 309 | 18 187 | 19 060 | 19 613 |
| Styrehonorar | 2 | 166 000 | 156 000 | 166 000 | 173 000 |
| Kontingent | 3 | 39 200 | 39 200 | 39 200 | 39 200 |
| Revisjonshonorar | 4 | 20 106 | 18 800 | 19 800 | 20 850 |
| Forretningsførerhonorar | | 268 800 | 286 355 | 296 400 | 263 800 |
| Løpende kontrakter | 5 | 163 148 | 179 378 | 207 000 | 165 176 |
| Andre honorar og innleide tjenester | 6 | 674 965 | 165 304 | 150 000 | 150 000 |
| Drift/Vedlikeholdskostnader | 7 | 288 530 | 896 292 | 630 000 | 630 000 |
| Forsikring | 8 | 505 848 | 480 471 | 509 800 | 562 800 |
| Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg. | 9 | 2 250 498 | 2 075 446 | 2 292 500 | 2 473 900 |
| Energi | | 4 708 | 5 101 | 15 000 | 15 000 |
| Felleskostnader | 10 | 16 900 | 0 | 0 | 0 |
| Andre driftsutgifter | 11 | 36 632 | 15 229 | 22 200 | 24 750 |
| SUM KOSTNADER | | 4 453 642 | 4 335 764 | 4 366 960 | 4 538 089 |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER | | 3 443 066 | 2 918 068 | 3 530 100 | 3 903 888 |
| FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER | | | | | |
| Renteinntekter | | 85 977 | 78 839 | 80 000 | 80 000 |
| Rentekostnader | | 3 148 757 | 2 657 613 | 3 353 278 | 2 964 012 |
| SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER | | -3 062 780 | -2 578 774 | -3 273 278 | -2 884 012 |
| ÅRSRESULTAT | | 380 286 | 339 294 | 256 822 | 1 019 876 |

| | Note | 31.12.24 | 31.12.23 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Bygninger | 12 | 4 329 725 | 4 329 725 |
| Rehabilitering | 12 | 23 861 651 | 23 861 651 |
| Andre fellesanlegg | 12 | 25 000 | 25 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 28 216 376 | 28 216 376 |
| Omløpsmidler | | | |
| Forskuddsbetalt forsikring | | 549 486 | 497 951 |
| Kundefordringer | | 12 120 | 0 |
| Erstatningsmessige skader | | 33 906 | 0 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Bankinnskudd | 13 | 2 017 138 | 2 512 542 |
| Sum omløpsmidler | | 2 612 650 | 3 010 493 |
| SUM EIENDELER | | 30 829 025 | 31 226 869 |

| | Note | 31.12.24 | 31.12.23 |
|-------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Annen egenkapital | | | |
| Innskutt andelskapital | | 11 200 | 11 200 |
| Annen egenkapital | | -26 101 130 | -26 481 416 |
| Sum egenkapital | 14 | -26 089 930 | -26 470 216 |
| Gjeld | | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| DNB | 15 | 55 860 209 | 56 773 578 |
| Borettsinnskudd | 16 | 382 000 | 382 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 56 242 209 | 57 155 578 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 6 600 | 6 706 |
| Leverandørgjeld | | 613 777 | 509 111 |
| Skyldig off. myndigheter (skatt og aga) | | 35 | 40 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 446 | 503 |
| Påløpne renter | | 17 063 | 25 146 |
| Forskuttering fellesutgifter Klare Finans | | 5 520 | 0 |
| Periodisert gjeld | | 33 306 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 676 747 | 541 506 |
| Sum gjeld | | 56 918 956 | 57 697 085 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Pantestillelser | 17 | 56 242 209 | 57 155 578 |

Sted: _____, dato: _____

Tina Margrethe Wærnes
Styreleder_____
Andreas Knutson
Styremedlem_____
Knut Hagvåg Ellingsen
Styremedlem_____
Nina Gustavsen
Styremedlem_____
Hege Anita Stene
Styremedlem

Disponible midler

| | 2024 | 2023 |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| A. Disponible midler IB | 2 468 987 | 3 126 728 |
| B. Endring disponible midler | | |
| Årets resultat | 380 286 | 339 294 |
| Opptak / avdrag langsiktig gjeld | -913 370 | -997 036 |
| B. Årets endringer disponible midler | -533 084 | -657 741 |
| C. Disponible midler UB | 1 935 903 | 2 468 987 |
| Kontrolloppstilling disponible midler | | |
| Omløpsmidler | 2 612 650 | 3 010 493 |
| - Kortsiktig gjeld | -676 747 | -541 506 |
| Disponible midler | 1 935 903 | 2 468 987 |

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| 5010 Timelønn | 4 369 | 4 931 |
| 5020 Feriepenger | 446 | 503 |
| 5090 Påløpte feriepenger | 0 | 0 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 13 459 | 12 714 |
| 5401 Arb.avgift påløpte feriepenger | 35 | 40 |
| Sum | 18 309 | 18 187 |

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 5330 Styrehonorar | 166 000 | 156 000 |
| Sum | 166 000 | 156 000 |

Utbetalt styrehonorar gjelder honorarperiode 19.04.2023-15.04.2024.

Note 3 - Kontingent

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| 7450 Kontingent boligbyggelaget | 39 200 | 39 200 |
| Sum | 39 200 | 39 200 |

Note 4 - Revisjon

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 6701 Honorar revisjon | 20 106 | 18 800 |
| Sum | 20 106 | 18 800 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 6640 Vedlikeholds- og HMS-planer | 15 413 | 14 951 | 15 000 | 16 000 |
| 6711 Forretningsførsel tilleggstjenester | 41 559 | 40 154 | 40 600 | 43 000 |
| 6780 Vakthold/brannsikring | 0 | 18 097 | 45 200 | 0 |
| 6780 Kabel-tv/internett | 106 176 | 106 176 | 106 200 | 106 176 |
| Sum | 163 148 | 179 378 | 207 000 | 165 176 |

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget | 6 563 | 0 |
| 6730 Honorar for teknisk rådgivning | 668 402 | 165 304 |
| Sum | 674 965 | 165 304 |

Note 7 - Drift/V edlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| 6550 Driftsmateriale | 2 351 | 1 490 |
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 164 773 | 764 198 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 0 | 39 704 |
| 6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde | 99 813 | 50 000 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 21 593 | 40 900 |
| Sum | 288 530 | 896 292 |

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

Note 8 - Forsikring

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| 7500 Forsikringspremie | 497 951 | 469 590 |
| 7520 Premie sikringsfond felleskostnader | 7 897 | 10 881 |
| Sum | 505 848 | 480 471 |

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

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

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6320 Kommunale avgifter | 1 373 833 | 1 403 391 | 1 344 600 | 1 538 700 |
| 6320 Renovasjon | 476 958 | 251 848 | 526 900 | 535 400 |
| 7760 Eiendomsskatt | 399 707 | 420 207 | 421 000 | 399 800 |
| Sum | 2 250 498 | 2 075 446 | 2 292 500 | 2 473 900 |

Note 10 - Felleskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| 6300 Leie lokale og felleskostnader | 16 900 | 0 |
| Sum | 16 900 | 0 |

Note 11 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l. | 0 | 0 |
| 6860 Møte, kurs, oppdatering o.l. | 21 890 | 833 |
| 6890 Annen kontorkostnad | 584 | 1 514 |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 687 | 1 495 |
| 7720 Generalforsamling/årsmøte | 9 406 | 8 997 |
| 7740 Øredifferanser | 1 | 1 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 2 189 | 1 976 |
| 7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak | 1 875 | 0 |
| 7772 Andre gebyrer | 0 | 414 |

Note 11 - Andre driftsutgifter

| | | |
|------------|---------------|---------------|
| Sum | 36 632 | 15 229 |
|------------|---------------|---------------|

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år: 1955

| | |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| Kostpris 1955 | 4 329 725 |
| Arbeidsbrakke 2009 | 25 000 |
| Tidligere års påkostninger/rehabilitering | 23 861 651 |
| Bokført verdi pr. 01.01. | 28 216 376 |
| Årets påkostning | 0 |
| Bokført verdi pr. 31.12 | 28 216 376 |

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

Note 13 - Bankinnskudd

| | 31.12.24 | 31.12.23 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 1920 Driftskonto bank | 2 017 138 | 2 505 836 |
| 1966 Finanskonto | 0 | 6 706 |
| Sum | 2 017 138 | 2 512 542 |

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

Note 14 - Egenkapital

| | 2024 | 2023 |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Innskutt andelskapital | 11 200 | 11 200 |
| Opptjent egenkapital (+) Udekket tap (-) pr. 01.01 | -26 481 416 | -26 820 710 |
| Årets resultat | 380 286 | 339 294 |
| Egenkapital 31.12 | -26 089 930 | -26 470 216 |

Negativ egenkapital

Balansen av årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kostnad. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 15 - Pantegjeld

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

| Kreditor: | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| Formål: | Bygning - Vedlikehold | Bygning - Vedlikehold | Bygning - vedlikehold | Bygninger |
| Lånenummer: | 12135988543 | 12135113652 | 12132208792 | 12137550189 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2018 | 2017 | 2015 | 2019 |
| Rentesats: | 5.59 % | 5.59 % | 5.59 % | 5.59 % |
| Betingelser: | Flytende rente | Flytende rente | Flytende rente | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.03.2058 | 30.12.2057 | 30.12.2055 | 30.03.2049 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 5 000 000 | 5 000 000 | 11 500 000 | 41 500 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 4 529 948 | 4 497 780 | 11 070 975 | 36 674 876 |
| Avdrag i perioden: | 45 818 | 46 241 | 129 954 | 691 356 |
| Lånesaldo 31.12: | 4 484 129 | 4 451 539 | 10 941 021 | 35 983 520 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 4 215 149 | 4 180 071 | 10 178 387 | 31 934 087 |

Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 1 | 583 807 | 583 807 |
| | 28 | 566 953 | 15 874 684 |
| | 1 | 548 406 | 548 406 |
| | 1 | 534 735 | 534 735 |
| | 1 | 476 994 | 476 994 |
| | 80 | 473 020 | 37 841 600 |

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 50 507 694,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 16 - Borettsinnskudd

| | 2024 |
|----------------------|----------------|
| 2280 Borettsinnskudd | 382 000 |
| Sum | 382 000 |

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld pr. 31.12. er kr 56 242 209- sikret ved pant.
 Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 28 216 376,-.

Resultat og balanse med noter for Østbyen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Østbyen Borettslag

| | | |
|-------------|--------------------------------|------------|
| Styreleder | Tina Margrethe Wærnes (sign.) | 23.02.2025 |
| Styremedlem | Nina Gustavsen (sign.) | 20.02.2025 |
| Styremedlem | Knut Haggvåg Ellingsen (sign.) | 20.02.2025 |
| Styremedlem | Andreas Knutson (sign.) | 19.02.2025 |
| Styremedlem | Hege Anita Stene (sign.) | 20.02.2025 |

Til generalforsamlingen i Østbyen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Bodø,
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG Bodø

Serienummer; no_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-24 18:53:02 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Østbyen Borettslag

**Onsdag 15.01.2025, kl. 18:00 Sted: Tusenhjemmet
møterom Lofoten**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. LÅNEOPPTAK - FINANSIERING AV BRANNSIKRING I BORETTSLAGET

Østbyen Borettslag er bygget på 50-tallet med datidens krav vedr brannsikkerhet. I dag er det brannkravene i byggeforskriften av 1985 som er gjeldende. Denne loven har tilbakevirkende kraft og styret er derfor forpliktet til å holde brannsikkerheten på et tilfredsstillende nivå ut fra gjeldende lovverk.

Styret har dermed den siste tiden jobbet med brannrådgivere for å finne en løsning som ivaretar brannsikkerheten og lovens krav av 1985. Dette ble presentert i et beboermøte i november 2024. Følgende tiltak skal utføres:

4-mannsbolig:

- Trapperomsvegger samt underside av trapper kles med gipsplater og males.
- Branndører monteres på loft og mot kjeller.
- Branngipsplate på vegg i entre mot nabo og trappeoppgang, overflatebehandles så likt som mulig som opprinnelig, soverom og bad blir ikke berørt.
- Rør- og elektriske gjennomføringer branntettes.
- Elektriske ledninger i trappeoppganger legges i kanaler.
- Trådløst seriekoblede brannvarslingsanlegg med røykvarslere i kjeller, loft, trappeoppgang samt i hver leilighet.

Rekkehus:

- Branngipsplater på vegger mellom boenhetene på kvisten og i kjeller i rekkehus, ikke maling av vegger på kvisten.
- Montering av branndører mellom enheter i kjeller.
- Trådløst seriekoblede brannvarslingsanlegg med røykvarslere i kjeller, 1 og 2 etasje.

6-mannsbolig

- Trapperomsvegger samt underside av trapper kles med gipsplater og males.
- Branndører monteres på loft og mot kjeller.
- Branngipsplate på vegg i entre mot nabo og trappeoppgang, overflatebehandles så likt som mulig som opprinnelig, soverom og bad blir ikke berørt.
- Branngips rundt hybler og fellesareal på loft.
- Rør- og elektriske gjennomføringer branntettes.
- Elektriske ledninger i trappeoppganger legges i kanaler.
- Seriekoblede brannvarslingsanlegg med røykvarslere i kjeller, loft, hybler, trappeoppgang samt i hver leilighet

Tiltakene for brannsikring i borettslaget må finansieres med låneopptak. Budsjettert kostnad er på 19,5 MNOK.

Styret foreslår derfor et låneopptak på 19,5 MNOK med 30 års nedbetalingstid, flytende rente og avdrag fra første termin.

For å begrense økningen av felleskostnadene foreslår styret i tillegg til låneopptak, å refinansiere dagens lån 1213.75.50189 på ca. 36 MNOK, slik at det blir et nytt lån på ca. 55,5 MNOK.

Opptak nytt lån og refinansiering av dagens lån gir konsekvens på felleskostnadene samt økning av fellesgjeld. Finansiering av brannsikring medfører en økning av felleskostnadene til drift/vedlikehold med 15 %. Vedlagt innkallingen følger beregning av konsekvens på felleskostnadene og fellesgjelden.

Vedtaket krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. brl § 8-9.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i 951 064 912 - ØSTBYEN BORETTSLAG vedtar å låne opp inntil NOK 55.500.000,- med løpetid inntil 30 år som annuitetslån, til nødvendig brannsikring av borettslagets eiendomsmasse, samt innfrielse av lån 1213.75.50189 til rest. saldo pt. NOK 35.983.519,- i DNB. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles eksisterende sikkerhet (2. og 3. pri i borettslagets eiendom 1804/138/1497, 1564, 1565, 1621, 1989 og 1990 pål. NOK 35.000.000,- og NOK 45.000.000,-).

FULLMAKTSSKJEMA

I ekstraordinær generalforsamling kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare med en stemme for andelen, Brl. § 7-2(1), Esl. § 46(1). Leietaker av andelen har rett til å være tilstede i ekstraordinær generalforsamling og rett til å uttale seg, Brl § 7-2(2), Esl § 46(2).

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseiers navn: _____

Leilighet nr: _____

Fullmakt til å stemme på ekstraordinær generalforsamling som avholdes onsdag 15.01.2025 gis til: _____

Andelseiers underskrift: _____

KONSEKVENNS AV FELLESKOSTNADER VED FINANSIERING AV BRANNSIKRING

Finansiering av brannsikring medfører en økning av de månedlige felleskostnadene til drift/vedlikehold med 15 %.

Økning av felleskostnadene:

| Type | Total felleskost. 2025 | Økning 15 % | Ny felleskostnad |
|------|------------------------|-------------|------------------|
| A | 5901 | 873 | 6 774 |
| B | 6067 | 873 | 6 940 |
| C | 6651 | 873 | 7 524 |
| D | 7057 | 1 047 | 8 104 |
| E | 7240 | 1 047 | 8 287 |
| F | 7292 | 1 047 | 8 339 |
| G | 7223 | 1 047 | 8 270 |
| H | 6280 | 873 | 7 153 |
| I | 7374 | 1 047 | 8 421 |
| J | 6218 | 873 | 7 091 |
| K | 7198 | 1 047 | 8 245 |
| L | 6067 | 873 | 6 940 |
| M | 6899 | 873 | 7 772 |
| N | 6246 | 925 | 7 171 |
| O | 6993 | 1 037 | 8 030 |
| P | 7170 | 1 064 | 8 234 |
| Q | 7628 | 1 132 | 8 760 |

Økning av fellesgjeld ved nytt låneopptak:

| Type | Dagens andel fellesgjeld | Økning | Ny andel fellesgjeld |
|------|--------------------------|---------|----------------------|
| A | 473 019,88 | 164 805 | 637 825 |
| B | 566 952,74 | 197 532 | 764 485 |
| C | 476 994,41 | 174 581 | 651 575 |
| D | 534 734,56 | 195 726 | 730 460 |
| E | 548 405,82 | 200 720 | 749 126 |
| F | 583 807,15 | 213 683 | 797 490 |

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Østbyen Borettslag

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

Digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

Styret inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling .

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

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

Gjennomføring av digital generalforsamling:

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder velges til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. VALG AV NY REVISOR

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

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

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Østbyen Borettslag onsdag 19.03.2025 kl. 17:00 - Tusenhjemmet møterom Kjerringøy.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Tina Wærnes
Følgende ble valgt som møteleder: Simen Benonisen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Simen Benonisen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Magne Sagvolden

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 20
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 20

Tilstede fra Nobl: Simen Benonisen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.

GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Vedtak:

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Styret foreslår i underkant av 6% økning av styrehonoraret. Forventet generell prisstigning i samfunnet er 3,5%. I tillegg til den generelle prisstigningen, tenker styret at følgende også har betydning: Det kommer til å bli en del merarbeid for styret i året som kommer, mtp oppfølging av prosjektet med utbedring av brannsikkerhet. I tillegg vil størrelsen på styrehonoraret kunne være et virkemiddel til å få gode kandidater til styret. Det har vist seg utfordrende å rekruttere kandidater til styreverv i kommende periode, og muligens vil størrelsen på styrehonoraret kunne ha positiv innvirkning på dette framover.

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

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 183.000,-

Benkeforslag om å holde det uendret på kr. 173.000,-

Avstemming kr. 183.000,-: 1 stemme mot

Avstemming kr. 173.000,-: 1 stemme for

Vedtak kr.: 183.000

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE - VALGKOMITEENS INNSTILLING PRESENTERES PÅ GENERALFORSAMLINGEN

5.1 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Berit Sennesvik og Nina Gustavssen valgt for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Daniela Kobialko, Hedda Angell og Anita Hjelle valgt for 1 år.

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

Styreleder: Tina Margrethe Wærnes valgt i 2024 for 2 år.

Styremedlem: Hege Anita Stene valgt i 2024 for 2 år.

Styremedlem: Andreas Knutson valgt i 2024 for 2 år.
Styremedlem: Nina Gustavsens valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Berit Sennesvik valgt i 2025 for 2 år.

Varamedlem: Daniela Kobialko valgt i 2025 for 1 år.

Varamedlem: Hedda Angell valgt i 2025 for 1 år.

Varamedlem: Anita Hjelle valgt i 2025 for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Magne Sagvolden og Knut Ellingsen valgt for neste periode.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra andelseiere - Benyttelse av garasjetomta i borettslaget

Sak innmeldt av andelseiere Kjell og Evy Mikalsen. De ønsker at borettslaget skal se på hvordan tomten der garasjene står, kan benyttes i tiden framover. De tenker at det er manglende vedlikehold av garasjene, og at tomten derfor kan benyttes på andre måter: enten selge tomten eller etablere et felles avfallsanlegg for borettslaget på tomten.

Det foreslås at styret kan bruke tid på å undersøke følgende:

- Hva vil et salg av tomta innebære (marked, forventet pris, aktuell bruk etc).
- Hva vil bruk av tomta for etablering av felles avfallsanlegg innebære (kostnader, praktisk bruk, hvordan det driftes etc).

Resultatet av styrets undersøkelser presenteres og stemmes over på en senere generalforsamling.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

Styrets innstilling:

Foreslått vedtak stemmes fram, og styret jobber videre med denne saken mot neste generalforsamling.

Forslag til vedtak:

Styret får generalforsamlingens tillatelse til å bruke tid på å undersøke rundt de nevnte alternativene for bruk av garasjetomta.

Avstemming: Enstemmig

Vedtak:

Forslag til vedtak ble vedtatt.

6.2 Orienteringssak - Informasjon fra styret om oppgradering av brannsikkerheten i borettslaget

- Hvor står vi i prosessen pr i dag.
- Hvilken entreprenør er valgt.

- Når er det beregnet oppstart.
- Status mtp låneopptak og felleskostnader.

Vedtak:

Styret orienterte om saken. Sak tas til orientering.

6.3 Orienteringssak - Informasjon fra styret ang brannvarslingsanlegg

- Hvilken type anlegg er valgt.
- Kostnader (engangskostnader og månedlige).
- Hvem går varsling til ved utløst alarm.
- Når beregnes det installert.

Vedtak:

Styret informerte om saken. Sak tas til orientering.

6.4 Orienteringssak - Gjerdene i borettslaget

Det har kommet flere henvendelser angående tilstanden til gjerdene i borettslaget, som er dårlig flere plasser. Situasjonen er som tidligere, at borettslaget ikke har økonomi til å utbedre dette ved hjelp av innleid arbeidskraft. Borettslaget kan kjøpe inn materialer for utbedring, som da kan gjøres på dugnad i de enkelte hus. Dette er også gjort i noen tilfeller de siste par årene. Borettslaget oppfordrer beboerne i de enkelte husene til å gå sammen om dugnad for å reparere ødelagte gjerder. Alternativene til dugnad, er å enten rive ødelagte gjerder uten å ha mulighet til å erstatte dem med nye, eller å leie inn arbeidskraft til å utføre reparasjoner. Det siste alternativet vil bli svært kostbart og kreve at borettslaget gjør et ytterligere låneopptak. Styret anser ikke det siste for å være et godt alternativ, da låneopptak nylig er gjort, ifm oppgradering av brannsikkerheten i borettslaget.

Styret ønsker å luften saken med generalforsamlingen.

Kommentar fra generalforsamlingen:

Andelseiere kan kontakte styret for å få material og maling for de som ønsker å vedlikeholde gjerdet gjennom dugnad.

Vedtak:

Saken tas til orientering.

7. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 18:15.

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Østbyen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|--------------------------------|------------|
| Møteleder | Simen Nilsen Benonisen (sign.) | 21.03.2025 |
| Sekretær | Simen Nilsen Benonisen (sign.) | 21.03.2025 |
| Protokollvitne | Magne Bjerva Sagvolden (sign.) | 19.03.2025 |

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Østbyen Borettslag onsdag 15.01.2025 kl. 18:00 - Tusenhjemmet møterom Lofoten.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Tina Wærnes

Følgende ble valgt som møteleder: Simen Benonisen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Simen Benonisen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Toril M. Johansen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent enstemmig

Saksliste ble: Godkjent enstemmig

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende:

Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 43

Fullmakter: 5

Totalt antall stemmeberettigede: 48

Tilstede fra Nobl: Simen Benonisen, Karen Omnes og Jan Ivar Olsen.

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. LÅNEOPPTAK - FINANSIERING AV BRANNSIKRING I BORETTSLAGET

Østbyen Borettslag er bygget på 50-tallet med datidens krav vedr brannsikring. I dag er det brannkravene i byggeforskriften av 1985 som er gjeldende. Denne loven har tilbakevirkende kraft og styret er derfor forpliktet til å holde brannsikringen på et tilfredsstillende nivå ut fra gjeldende lovverk.

Styret har dermed den siste tiden jobbet med brannrådgivere for å finne en løsning som ivaretar brannsikringen og lovens krav av 1985. Dette ble presentert i et beboermøte i november 2024. Følgende tiltak skal utføres:

4-mannsbolig:

- Trapperomsvegger samt underside av trapper kles med gipsplater og males.
- Brannrør monteres på loft og mot kjeller.
- Branngipsplate på vegg i entre mot nabo og trappeoppgang, overflatebehandles så likt som mulig som opprinnelig, soverom og bad blir ikke berørt.
- Rør- og elektriske gjennomføringer branntettes.
- Elektriske ledninger i trappeoppganger legges i kanaler.
- Trådløst seriekoblede brannvarslingsanlegg med røykvarslere i kjeller, loft, trappeoppgang samt i hver leilighet.

Rekkehus:

- Branngipsplater på vegger mellom boenhetene på kvisten og i kjeller i rekkehus, ikke maling av vegger på kvisten.
- Montering av brannrør mellom enheter i kjeller.
- Trådløst seriekoblede brannvarslingsanlegg med røykvarslere i kjeller, 1 og 2 etasje.

6-mannsbolig

- Trapperomsvegger samt underside av trapper kles med gipsplater og males.
- Brannrør monteres på loft og mot kjeller.
- Branngipsplate på vegg i entre mot nabo og trappeoppgang, overflatebehandles så likt som mulig som opprinnelig, soverom og bad blir ikke berørt.
- Branngips rundt hybler og fellesareal på loft.
- Rør- og elektriske gjennomføringer branntettes.
- Elektriske ledninger i trappeoppganger legges i kanaler.
- Seriekoblede brannvarslingsanlegg med røykvarslere i kjeller, loft, hybler, trappeoppgang samt i hver leilighet

Tiltakene for brannsikring i borettslaget må finansieres med låneopptak. Budsjettet kostnad er på 19,5 MNOK.

Styret foreslår derfor et låneopptak på 19,5 MNOK med 30 års nedbetalingstid, flytende rente og avdrag fra første termin.

For å begrense økningen av felleskostnadene foreslår styret i tillegg til låneopptak, å refinansiere dagens lån 1213.75.50189 på ca. 36 MNOK, slik at det blir et nytt lån på ca. 55,5 MNOK.

Opptak nytt lån og refinansiering av dagens lån gir konsekvens på felleskostnadene samt økning av fellesgjeld. Finansiering av brannsikring medfører en økning av felleskostnadene til drift/vedlikehold med 15 %. Vedlagt innkallingen følger beregning av konsekvens på felleskostnadene og fellesgjelden.

Vedtaket krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. brl § 8-9.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i 951 064 912 - ØSTBYEN BORETTSLAG vedtar å låne opp inntil NOK 55.500.000,- med løpetid inntil 30 år som annuitetslån, til nødvendig brannsikring av borettslagets eiendomsmasse, samt innfrielse av lån 1213.75.50189 til rest. saldo pt. NOK 35.983.519,- i DNB. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles eksisterende sikkerhet (2. og 3. pri i borettslagets eiendom 1804/138/1497, 1564, 1565, 1621, 1989 og 1990 pål. NOK 35.000.000,- og NOK 45.000.000,-).

Avstemming: 46 stemmer for og 2 stemmer mot

Vedtak:

Forslag til vedtak er vedtatt.

Generalforsamlingen i 951 064 912 - ØSTBYEN BORETTSLAG vedtar å låne opp inntil NOK 55.500.000,- med løpetid inntil 30 år som annuitetslån, til nødvendig brannsikring av borettslagets eiendomsmasse, samt innfrielse av lån 1213.75.50189 til rest. saldo pt. NOK 35.983.519,- i DNB. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles eksisterende sikkerhet (2. og 3. pri i borettslagets eiendom 1804/138/1497, 1564, 1565, 1621, 1989 og 1990 pål. NOK 35.000.000,- og NOK 45.000.000,-).

3. AVSLUTNING

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Østbyen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|--------------------------------|------------|
| Møteleder | Simen Nilsen Benonisen (sign.) | 17.01.2025 |
| Sekretær | Simen Nilsen Benonisen (sign.) | 17.01.2025 |
| Protokollvitne | Toril Merethe Johansen (sign.) | 17.01.2025 |

Protokoll

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

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Boligbyggelaget Nobl valgt til møteleder med 32 stemmer for og 4 blanke stemmer.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl valgt til referent med 30 stemmer for og 4 blanke stemmer.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Styreleder valgt til protokollundertegner med 31 stemmer for og 3 blanke stemmer.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent med 29 stemmer for og 3 blanke stemmer.
Saksliste ble: Godkjent med 29 stemmer og 3 blanke stemmer.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende:
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 32
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 32

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. VALG AV NY REVISOR

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

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

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

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

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

Vedtak:

Avstemming: 28 stemmer for og 4 blanke stemmer.

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

3. AVSLUTNING

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble hevet 03.12.25 kl. 14:00.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Østbyen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|-----------------------------|--------------------------------|------------|
| Møteleder for digitalt møte | Simen Nilsen Benonisen (sign.) | 05.12.2025 |
| Sekretær | Simen Nilsen Benonisen (sign.) | 05.12.2025 |
| Protokollvitne | Tina Margrethe Wærnes (sign.) | 07.12.2025 |

Sandhorngata 4

Nabolaget Østbyen skole - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

| | |
|-----------------|--------|
| Fengselet | 2 min |
| Linje 3, 4, 4 N | 0.1 km |
| Bodø stasjon | 16 min |
| Linje F7, R75 | 1.3 km |
| Bodø lufthavn | 4 min |

Skoler

| | |
|----------------------------------|--------|
| Østbyen skole (1-7 kl.) | 5 min |
| 258 elever, 17 klasser | 0.4 km |
| Aspåsen skole (1-7 kl.) | 13 min |
| 354 elever, 21 klasser | 1.2 km |
| Alberthaugen skole (5-10 kl.) | 17 min |
| 22 elever, 9 klasser | 1.5 km |
| Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) | 9 min |
| 280 elever, 27 klasser | 0.7 km |
| NTG-U Bodø (8-10 kl.) | 12 min |
| 90 elever, 6 klasser | 1.1 km |
| Bodø videregående skole | 11 min |
| 1316 elever, 73 klasser | 1 km |
| Norges Toppidrettsgymnas Bodø | 12 min |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|-----------------------------------|--------|
| Gamle Riksvei 15 | 10 min |
| Nordlandssykehuset Bodø, garas... | 9 min |



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

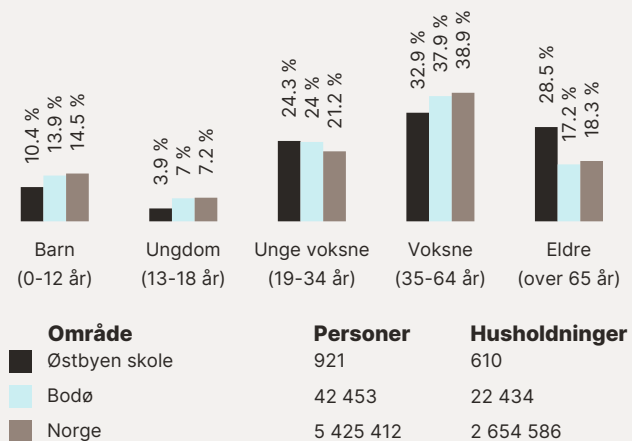


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling






Barnehager


| | |
|----------------------------------|--------|
| Gla'ungen (0-5 år) | 6 min |
| 39 barn | 0.5 km |
| Stadionparken barnehage (1-5 år) | 7 min |
| 72 barn | 0.6 km |
| Rensåsen barnehage (1-5 år) | 8 min |
| 55 barn | 0.7 km |


Dagligvare


| | |
|---------------------|--------|
| Coop Extra Bankgata | 6 min |
| Rema 1000 Stormyra | 8 min |
| Søndagsåpent | 0.7 km |

Primære transportmidler









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

 **Støynivået**
Lite støynivå 87/100

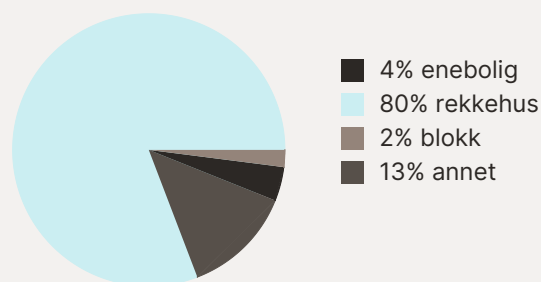
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

 **Trygghet der barna ferdes**
Trygge 83/100

Sport

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Østbyen skole | 5 min  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 0.4 km |
|  Bankgata kunstgressbane | 7 min  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 0.6 km |
|  Feel24 Stormyra Panorama | 11 min  |
|  Family Sports Club City Nord | 13 min  |

Boligmasse







«Nærhet til barnehage, jobb og sentrum»

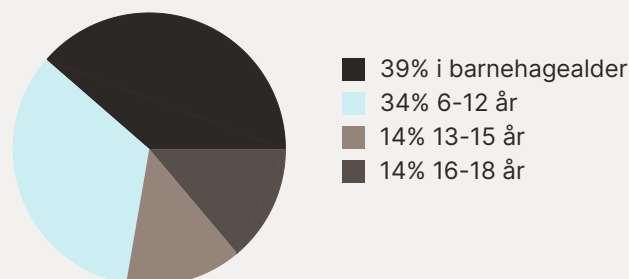
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Trekanten Kjøpesenter | 12 min  |
|  Sykehusapoteket i Bodø | 7 min  |




Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0% 64%

-  Østbyen skole
-  Bodø
-  Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 21% | 33% |
| Ikke gift | 56% | 54% |
| Separert | 13% | 9% |
| Enke/Enkemann | 10% | 4% |

