


Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Boligbygg med flere boenheter

 Prinsens gate 113 B, 8005 BODØ

 BODØ kommune

gnr. 138, bnr. 2216

Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 21395-1299

Eiendomsverdi ref nr: GF5940

Foretak: MIKALSEN TAKST AS

Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen



Mikalsen Takst



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

Mikalsen Takst AS

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen

Kristoffer Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

kristoffer.mik@gmail.com

901 32 368



Mikalsen Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 pre-fab betong. Bærekonstruksjoner av stål/betong. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med fasadeplater. Flatt tak tekket med sarnafil eller lignende membran.

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i normal stand ut fra alder og konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.

For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

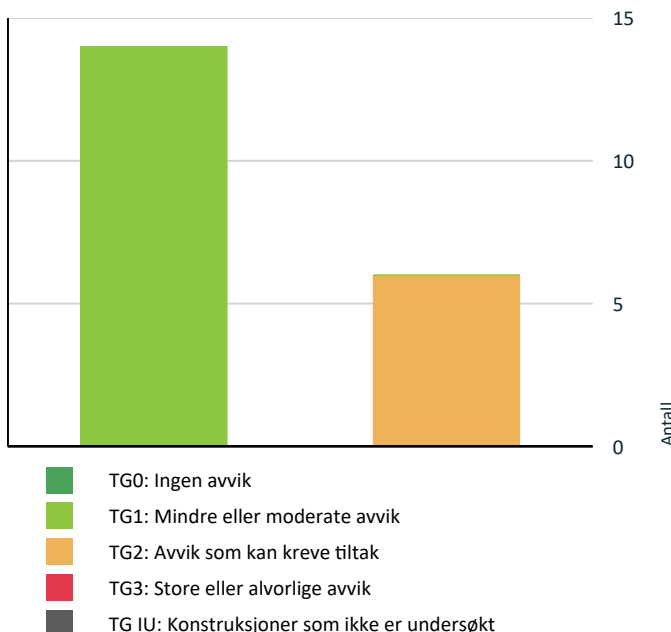
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

! **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

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

! **Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

! **Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

Det er målt 12cm åpning mellom rekkverk og vegg på vestlig side av balkongen. Krav om maksimalt 10cm åpning i rekkverk.

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

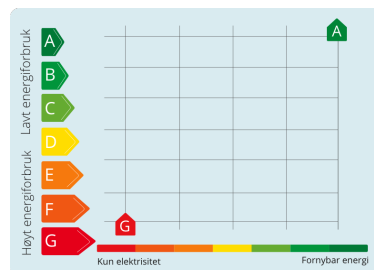
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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

2008

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til overbygd balkong. Oppført med betong og stål konstruksjoner.

Flislagt gulv og rekkverk med glass og stål.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betongdekke.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er som fra byggeår.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater er visuelt kontrollert uten at det ble påvist skader eller synlige mangler på befaringdagen.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Dette ble ikke utført ved befaringen, og membran er derfor vurdert ut fra alder og tilgjengelige observasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

5. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Aktuelle våtsoner grenser mot felles gang eller annen boenhet.

5. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er som fra byggeår.

5. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater er visuelt kontrollert uten at det ble påvist skader eller synlige mangler på befaringsdagen.

5. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

5. ETASJE > VASKEROM

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Dette ble ikke utført ved befaringen, og membran er derfor vurdert ut fra alder og tilgjengelige observasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



5. ETASJE > VASKEROM

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og stålvask.

5. ETASJE > VASKEROM

📍 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

Tilstandsrapport

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.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med fronter i finert 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.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran i vannfordeler skap.

Vannrør av plast type rør i rør.

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



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert gassinstallasjoner i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Service på anlegget kan avdekke behov for utskiftning av deler eller lignende forhold.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200l Bereder lokalisert på vaskerom med utløp til sluk.

Anbefalt utskiftning av bereder er ca hvert 20 år, bereder er nå 18 år gammel.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Retting etter eltilsyn utført i 2025 er gjort av Haaland

Inntak og sikringskap

3. 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 gjennomført el-tilsyn av boligen i 2025, avvik er rettet av Haaland. 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

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er målt 12cm åpning mellom rekkverk og vegg på vestlig side av balkongen. Krav om maksimalt 10cm åpning i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Forholdet kan innebære økt fallrisiko for små barn eller andre objekter.



Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

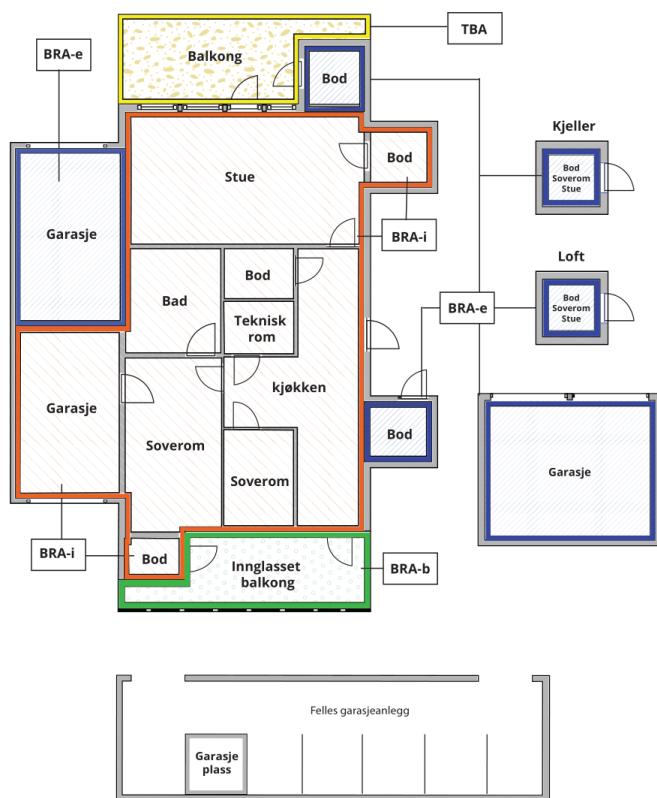
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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)		
5. Etasje	92			92	12
Kjeller		5		5	
SUM	92	5			12
SUM BRA	97				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.

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

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

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

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

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Vurderingen av om boligen har åpenbare ulovligheter er basert på en begrenset visuell kontroll ved befaringen. Det er ikke foretatt full gjennomgang av byggesaksdokumentasjon eller konstruksjoner. Skjulte forhold eller eventuelle ulovlige arbeider som ikke er synlige kan derfor ikke utelukkes.

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	88	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	2216		0	1219.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Prinsens gate 113 B

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/PRINSEN 113 BORETTSLAG	992517867			Tømmerås Ruth Karin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

22

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrivne eiendom beliggende i Bodø sentrum. 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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er hovedsakelig bestående av bygningmasse.
Tomten er relativt plant opparbeidet

Tinglyste/andre forhold

Andelen disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget.

Oppvarming

Varmekabler på bad. Gassovn i stue. For øvrig elektrisk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

•Normal 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter 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.

Egenerklæring

Prinsens gate 113B, 8005 BODØ

10 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Prinsens gate 113B

Postadresse

Prinsens gate 113B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2014

Har eieren 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.

12 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

Informasjon om selger

Selger

Lundås, Anne-Grethe

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Totalrenovert fasade 2025. Full renovasjon av ventilasjonssystem 2025. Teknisk gjennomgang av leiligheten 2025. Mangler/feil er utbedret av Haaland.
Lekarsje tak stue-fra balkong over-utbedret under renovasjon 2025. Tak stue/kjøkken malt opp av malefirma. Forsikringsak.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 54115106

Egenerklærings skjema

Name

Anne-Grethe Lundås

Date

2026-03-10

Identification



Anne-Grethe Lundås



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Anne-Grethe Lundås

10/03-2026
16:37:48

BankID OIDC
High

VEDTEKTER

for **Prinsen 113 borettslag** org nr 992 517 867

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 07.03.08, korrigerert på generalforsamling den 03.09.08,16.06.09, 23.05.19. sist korrigerert 08.04.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Prinsen 113 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. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

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

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

(4) 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) Nekte 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 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) 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, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning eller samtykke. Godkjenning eller samtykke er likevel ikke nødvendig dersom andelseier selv bor i boligen og kun overlater deler av boligen til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre for inntil 30 døgn per år. Ved korttidsutleie, utleie i inntil 30 døgn per år, skal styret i borettslaget underrettes skriftlig.

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

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

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

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

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

(4) Bruksoverlating av biloppstillingsplass kan kun gjøres til borettslagets andelseiere, og uten søknad til styret. Melding om slik bruksoverlating skal likevel sendes styret.

(5) 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 vannklosett og vasker, varmtvannstank, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier

skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse

fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 3 styremedlemmer og 1 varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte

vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

for Prinsen 113 Borettslag

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husreglene laget. Husordensregler for Prinsen 113 Borettslag er utarbeidet på grunnlag av generelle husordensregler for borettslag.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom boligselskapets styre og naboene har samtykket.

Hvis man, på grunn av selskapelighet ut over kl. 2300 må regne med litt mer støy enn vanlig på en kveld, bør nærmeste naboer varsles om dette. Ved slike anledninger bør en også være varsom med å sette dører og vinduer åpne.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 2300 og 0700 på hverdager.

Alle ytterdører (hoveddør + utgangsdør fra søppelrom, garasje og bakgård) skal til enhver tid holdes låst.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Heng heller ikke ut klær på søn- og helligdager.

Sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

FELLESANLEGG - DYREHOLD - PARKERING

Ta godt vare på beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet - og dermed beboerne - nødvendige utgifter.

Husdyr er ikke tillatt uten at det søkes om styrets godkjenning. Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

Bilparkering tillates kun på merket p-plasser på borettslagets eiendom. Reparasjoner av motorkjøretøyer i garasje eller på parkeringsplasser er ikke tillatt.

RENHOLD AV FELLESAREALER

Borettslaget kjøper tjenester som renhold av fellesarealer, heis og heisrom.

.....

KILDESORTERING - AVFALL

Restavfall, papp og papir, plastemballasje og matavfall sorteres og plasseres i riktig dunk:
Papiravfall i dunk med blått lokk - Matavfall i dunk med brunt lokk (og i poser bregnet for matavfall)
- Restavfall i dunker med sort/grått lokk.

Annet avfall: Spesialavfall (f.eks malingsbøtter), glass/metall, småelektrisk, klær etc. kan leveres ved ESSO Bodøelv, Miljøstasjonen.

GRILLING

Grilling med åpen flamme og med kull er ikke tillatt på altaner grunnet brannsikkerheten og sjenanse fra røykos.
Gass- og elektrisk grill kan tillates. Vis alltid hensyn til naboene.

PARABOLANTENNER

Borettslaget har kabel-TV og oppsett av parabolantenne er ikke tillatt.

FRYSEBOKSER I KJELLERBODER

Hver bod har dobbel stikkontakt hvor uttak av strøm går på borettslagets fellesregning.
Ved ønske om bruk av fryseboks i bod, må en søke om dette til styret.
Beboer vil bli belastet med en årlig strømgift som styret fastsetter.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Sett ikke opp markiser, leegger e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.
Blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på balkongen for å unngå farlige situasjoner dersom de faller ned.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild, fyrstikker eller lighter i kjellerboder.
Nærmere beskrivelse og nødvendig vedlikehold finnes i Brukerhåndboken som er utarbeidet for hver leilighet.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

Eieren har ansvar for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalett-papir.
Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

Andelseieren er selv ansvarlig for å holde det elektriske anlegget i forskriftsmessig stand.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der.
Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne.
Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.
Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor boligselskapet utgjør mislighold.
Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra boligselskapet, kan boligselskapet pålegge eieren å selge boligen.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Prinsen 113 Borettslag tirsdag 02.12.2025 kl. 12:00 - Digital avstemmingskjema via Nobl.no og Minside.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Totalt antall stemmer: 11

Blankt: 0

For: 11

Vedtak:

Boligbyggelaget Nobl v/Kjell Rune Siggerud valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Totalt antall stemmer: 11

Blankt: 0

For: 11

Vedtak:

Boligbyggelaget Nobl v/Kjell Rune Siggerud valgt til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Totalt antall stemmer: 11

Blankt: 0

For: 11

Vedtak:

Styreleder Richard Lindal valgt til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Totalt antall stemmer: 11

Blankt: 0

For: 11

Mot: 0

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent

Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Totalt antall stemmeberettigede: 11

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 Prinsen 113 Borettslag vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

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

Vedtaket:

Avstemming:

Totalt antall stemmer: 11

Blankt: 0

For: 11

Mot: 0

Vedtaket:

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

3. AVSLUTNING

Vedtaket:

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Prinsen 113 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kjell Rune Siggerud (sign.)	08.12.2025
Sekretær	Kjell Rune Siggerud (sign.)	08.12.2025
Protokollvitne	Richard Lindal (sign.)	11.12.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Prinsen 113 Borettslag

Tirsdag 08.04.2025, kl. 20:00 Sted: Metodistkirken

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. 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.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Richard Lindal - valgt i 2024 - for 2 år

Styremedlem: Marte Helness - valgt i 2024 - for 2 år

Styremedlem: Børge Sakariassen - valgt i 2023 - for 2 år

Styremedlem: Eldar N. Nilsen - valgt i 2023 - for 2 år

Varamedlem: Sverre Larsen - valgt i 2024 for 1 år

4.1 Valg av styremedlem

Styremedlemmene Børge Sakariassen og Eldar N. Nilsen er på valg.

Valgkomitéen har innstilt Anne Stein og Odd Magne Johnsen som nye styremedlemmer for 2 år.

Forslag til vedtak: Anne Stein og Odd Magne Johnsen velges som nye styremedlemmer for 2 år.

4.2 Valg av varamedlem

Varamedlem Svann Larsen er på valg.

Valgkomitéen har innstilt Børge Sakariassen som nytt varamedlem.

Forslag til vedtak: Børge Sakariassen velges som nytt varamedlem for 1 år.

4.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen for perioden 2024/25 har bestått av Bente Rindal og Gunnar Stein.

Gunnar Stein er på valg og foreslås gjenvalgt for 2 år.

Forslag til vedtak: Gunnar Stein velges til verv i valgkomitéen for ytterligere 2 år.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Nedbetaling på lån

Borettslaget kom til forlik i saken mot Gunvald Johansen, og i den forbindelse er det ytret et ønske om å betale ned på lånet med de midlene man mottok i etterkant av saken.

Beregningsgrunnlag utarbeidet av styret:

Forlikssum: 1,9 mill

Andel Metodistkirken: 293.000

Renovering 6. etasje 460.000

Sum: 2,653 mill

Disponibelt beløp pr dd: 4,760 mill

Disponibelt beløp etter. 2,107

Forslag til vedtak: Styret ber om fullmakt fra generalforsamlingen til å gjennomføre nedbetaling på lån nr. 5 på kr 2,2 mill.

5.2 Vedtektsendring - Punkt 4-2 (1)

Det blir stadig mer vanlig med utleie via Airbnb eller annen type korttidsutleie. Borettslagsloven begrenser korttidsleie til inntil 30 døgn per år, det er altså ikke tillatt å leie ut mer enn 30 døgn per år via Airbnb eller annen type korttidsutleie, og styret ønsker å vedtektsfeste dette. Av hensyn til brannsikkerhet og øvrig HMS ønsker styret videre å ha oversikt over hvilke andeler som til enhver tid er utleid, og styret ønsker derfor å vedtektsfeste at styret må underrettes skriftlig ved korttidsutleie.

Dagens ordlyd i vedtektenes punkt 4-2 (1):

"Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre."

Forslag til ny ordlyd:

"Andelseier kan ikke overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning eller samtykke. Godkjenning eller samtykke er likevel ikke nødvendig dersom andelseier selv bor i boligen og kun overlater deler av boligen til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre for inntil 30 døgn per år. Ved korttidsutleie, utleie i inntil 30 døgn per år, skal styret i borettslaget underrettes skriftlig.»

Forslag til vedtak: Ny ordlyd i vedtektenes punkt 4-2 (1) vedtas:

"Andelseier kan ikke overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning eller samtykke. Godkjenning eller samtykke er likevel ikke nødvendig dersom andelseier selv bor i boligen og kun overlater deler av boligen til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre for inntil 30 døgn per år. Ved korttidsutleie, utleie i inntil 30 døgn per år, skal styret i borettslaget underrettes skriftlig.»

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: _____

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 538 088	1 479 000	1 538 127	1 538 127
Innkrevde renter/avdrag		2 831 745	2 155 379	3 056 346	2 704 283
Andel avdrag IN-lån	14	174 952	164 004	147 644	192 074
Strøm elbil		18 478	10 415	8 000	10 000
Målingsbasert Gassavgifter		20 946	88 035	60 000	91 000
Kontrakt årsavgift-serviceavtale gass		104 328	104 328	104 328	94 400
TV/Internett		25 596	25 596	25 596	25 596
Andre driftsinntekter		1 921 819	0	0	0
SUM INNTEKTER		6 635 953	4 026 758	4 940 041	4 655 480
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	51 430	51 422	55 153	55 248
Styrehonorar	2	75 000	75 000	75 000	75 000
Revisjonshonorar	3	11 419	10 575	11 000	11 800
Forretningsførerhonorar		87 578	94 102	97 400	80 500
Løpende kontrakter	4	216 933	243 063	265 700	303 436
Andre honorar og innleide tjenester	5	475 170	378 966	430 000	184 550
Drift/Vedlikeholdskostnader	6	7 164 857	2 161 968	8 705 000	1 160 000
Forsikring	7	186 826	172 289	187 200	201 040
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	8	535 841	492 474	545 900	567 850
Energi		197 215	126 517	118 000	150 000
Andre driftsutgifter	9	19 026	23 190	18 500	9 445
Avskrivning driftsmidler	10	19 550	19 550	19 550	19 550
SUM KOSTNADER		9 040 846	3 849 117	10 528 403	2 818 419
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-2 404 893	177 641	-5 588 362	1 837 061
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		232 129	59 173	30 000	60 000
Rentekostnader		2 586 377	1 776 894	2 800 310	2 435 155
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-2 354 248	-1 717 720	-2 770 310	-2 375 155
ÅRSRESULTAT		-4 759 141	-1 540 079	-8 358 672	-538 094

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11	85 970 000	85 970 000
Andre driftsmidler	10	138 479	158 029
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		86 108 479	86 128 029
Omløpsmidler			
Gassbeholdning		13 313	16 512
Periodiserte kostnader		63 613	58 898
Forskuddsbetalt forsikring		171 178	157 186
Kundefordringer		30 368	134 078
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	4 632 922	11 235 723
Sum omløpsmidler		4 911 394	11 602 397
SUM EIENDELER		91 019 873	97 730 427

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		135 000	135 000
Annen egenkapital		10 732 424	15 491 565
Sum egenkapital	13	10 867 424	15 626 565
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	14	45 673 513	46 948 440
IN-lån	14	8 222 973	7 361 169
Borettsinnskudd	15	25 755 000	25 755 000
Sum langsiktig gjeld		79 651 486	80 064 609
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 952	0
Leverandørgjeld		432 010	1 980 657
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		40 384	33 132
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 666	4 666
Påløpne renter		13 952	20 799
Sum kortsiktig gjeld		500 963	2 039 253
Sum gjeld		80 152 449	82 103 862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantestillelser	16	79 651 486	80 064 609

Sted: _____, dato: _____

Richard Lindal
Styreleder

Børge Sakariassen
Styremedlem

Marte Ann Helness
Styremedlem

Eldar N Nilsen
Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	9 563 144	626 300
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-4 759 141	-1 540 079
Tilbakeføring avskrivninger	19 550	19 550
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 274 927	8 985 497
Andel avdrag IN-lån	861 804	1 471 876
B. Årets endringer disponible midler	-5 152 714	8 936 844
C. Disponible midler UB	4 410 431	9 563 144
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	4 911 394	11 602 397
- Kortsiktig gjeld	-500 963	-2 039 253
Disponible midler	4 410 431	9 563 144

Andel avdrag IN-lån består av innbetalt IN fra andelseiere i perioden og nedskrevet andelssaldo i perioden som vist i note for pantegjeld.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidig innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløp av felleslånet.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn	37 323	37 323
5020 Feriepenger	4 665	4 665
5090 Påløpte feriepenger	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	8 874	8 874
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	369	369
5435 Yrkesskadeforsikring	200	192
Sum	51 430	51 422

Borettslaget har ansatt vaktmester på deltid.

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	75 000	75 000
Sum	75 000	75 000

Utbetalt styrehonorar gjelder 2024 og er i samsvar med vedtak i på generalforsamling.

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	11 419	10 575
Sum	11 419	10 575

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	49 628	45 145	40 000	41 400
6395 Sommer- og vinterkostnader	33 750	31 250	25 000	25 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	13 400	13 030	13 600	15 952
6711 Forretningsførrel tilleggstjenester	13 326	12 875	14 900	14 200
6780 Heis	54 751	44 915	0	56 700
6780 Kontrakter diverse	-2 079	32 475	91 600	94 400
6780 Vakthold/brannsikring	23 773	32 989	50 200	25 400
6780 Kabel-tv/internett	30 384	30 384	30 400	30 384
Sum	216 933	243 063	265 700	303 436

Note 5 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	134 909	130 250
6730 Honorar for teknisk rådgivning	340 261	248 716
Sum	475 170	378 966

Note 6 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	21 792	9 649
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	7 143 065	2 150 201
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	2 118
Sum	7 164 857	2 161 968

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

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	157 186	145 537
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	29 640	26 752
Sum	186 826	172 289

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	190 185	144 284	174 700	208 700
6320 Renovasjon	112 191	101 225	124 200	125 650
7760 Eiendomsskatt	233 465	246 965	247 000	233 500
Sum	535 841	492 474	545 900	567 850

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6800 Kontorrekvisita	1 095	650
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	8 269	7 015
6890 Annen kontorkostnad	0	1 822
6900 Elektronisk kommunikasjon	635	302
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	98	480
7420 Gave, fradragsberettiget	679	2 488
7720 Generalforsamling/årsmøte	5 209	7 972
7740 Øredifferanser	-364	0
7770 Bank og kortgebyrer	1 531	1 256
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0
7772 Andre gebyrer	0	621
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	585
Sum	19 026	23 190

Note 10 - Andre driftsmidler

	Elbillading infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	195 500
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	195 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	57 021
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	138 479
Årets avskrivninger :	19 550
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	10

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 11 - Bygninger

Anskaffet år: 2008	
Kostpris 2008	85 850 000
Etablert stikkontakter garasje 2016	120 000
Rehabilitering / påkostning	0
Bokført verdi pr. 01.01.	85 970 000
Årets rehabilitering / påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	85 970 000

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

Note 12 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	4 588 436	11 209 417
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	33 547	26 306
1966 Finanskonto	10 939	0
Sum	4 632 922	11 235 723

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

Note 13 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	135 000	135 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	15 491 565	17 031 645
Årets resultat	-4 759 141	-1 540 079
Egenkapital pr. 31.12	10 867 424	15 626 565

Note 14 - Pantegjeld

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

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Bygning	Bygning	Bygning	Vedlikehold og rehabilitering
Lånenummer:	12138287015	12128262480	12128262464	16367845035
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2014	2014	2023
Rentesats:	5.59 %	5.59 %	5.59 %	5.59 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2058	30.03.2048	30.06.2047	30.09.2058
Opprinnelig lånebeløp:	22 956 500	32 795 000	15 000 000	11 000 000
Lånesaldo 01.01:	22 956 500	7 239 947	5 789 199	10 962 794
Avdrag i perioden:	0	770 370	541 763	-37 206
Lånesaldo 31.12:	22 956 500	6 469 577	5 247 436	11 000 000
Saldo 5 år frem i tid:	22 565 134	5 684 188	4 572 440	10 815 658
Andelssaldo 01.01:	0	1 486 913	5 874 255	0
Innbetalt IN i perioden:	0	620 531	416 225	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	38 452	136 501	0
Andelssaldo 31.12:	0	2 068 992	6 153 980	0
Sum pantegjeld for lån:	22 956 500	8 538 569	11 401 416	11 000 000

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
	1	2 875 475	2 875 475
	1	2 700 591	2 700 591
	1	2 547 306	2 547 306
	1	2 536 472	2 536 472
	1	2 409 021	2 409 021
	1	2 290 515	2 290 515
	1	2 091 268	2 091 268
	1	1 973 383	1 973 383
	1	1 775 339	1 775 339
	1	1 740 155	1 740 155
	1	1 738 082	1 738 082
	1	1 698 565	1 698 565
	1	1 648 370	1 648 370
	1	1 645 976	1 645 976
	1	1 590 255	1 590 255
	1	1 515 305	1 515 305
	1	1 438 092	1 438 092
	1	1 331 612	1 331 612
	1	1 327 556	1 327 556
	1	1 281 857	1 281 857
	1	1 264 280	1 264 280
	1	1 246 328	1 246 328
	1	1 202 639	1 202 639
	1	1 174 896	1 174 896

Pantegjeld

	1	1 027 756	1 027 756
	1	977 789	977 789
	1	624 632	624 632
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12138287015 har første avdrag 30.12.2028 med kr 76 116	1	2 536 472	1 596
	1	2 290 515	1 419
	1	2 875 475	1 374
	1	2 547 306	1 345
	1	2 700 591	1 271
	1	1 648 370	1 212
	1	2 409 021	1 167
	1	1 438 092	1 108
	1	1 738 082	1 064
	1	1 775 339	1 034
	1	2 091 268	990
	1	1 281 857	975
	1	1 645 976	975
	1	1 973 383	931
	1	1 246 328	916
	1	1 264 280	916
	1	1 174 896	857
	1	1 740 155	828
	1	1 331 612	798
	1	1 698 565	768
	1	1 590 255	739
	1	1 515 305	695
	1	1 327 556	621
	1	1 202 639	547
	1	1 027 756	443
	1	977 789	414
	1	624 632	369
Lån 16367845035 har første avdrag 30.12.2028 med kr 35 852	1	2 536 472	663
	1	1 648 370	600
	1	2 547 306	600
	1	2 700 591	600
	1	2 875 475	600
	1	2 290 515	575
	1	1 264 280	473
	1	1 438 092	473
	1	1 645 976	473
	1	2 409 021	473
	1	1 246 328	453
	1	1 738 082	453
	1	1 775 339	453
	1	2 091 268	453
	1	1 174 896	434
	1	1 281 857	434
	1	1 698 565	434

Pantegjeld

1	1 973 383	434
1	1 331 612	371
1	1 515 305	371
1	1 590 255	371
1	1 740 155	371
1	977 789	302
1	1 027 756	302
1	1 202 639	302
1	1 327 556	302
1	624 632	180

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 43 637 420,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 15 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	25 755 000
Sum	25 755 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 79 651 486,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 85 970 000,-.

Resultat og balanse med noter for Prinsen 113 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Prinsen 113 Borettslag

Styreleder	Richard Lindal (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Eldar N Nilsen (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Børge Sakariassen (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Marte Ann Helness (sign.)	27.03.2025



Til generalforsamlingen i Prinsen 113 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Prinsen 113 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Bodø
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer; no_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-31 07:11:14 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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Prinsen 113 Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 20:00 - Metodistkirken.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: *Richard Lindal*
Følgende ble valgt som møteleder: *Tobias*

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: *Tobias Pettersen*

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: *Geir Johnsen*

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: *20*
Stemmeberettigede tilstede: *14*
Fullmakter: *1*
Totalt antall stemmeberettigede: *15*

Tilstede fra Nobl: *Tobias Pettersen*

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Vedtak:

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

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 75.000

Avstemming: 75% Enstemmig

Vedtak kr.: 75.000

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styremedlem

Styremedlemmene Børge Sakariassen og Eldar N. Nilsen er på valg.

Valgkomitéen har innstilt Anne Stein og Odd Magne Johnsen som nye styremedlemmer for 2 år.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: ANNE STEIN og odd m. JOHNSEN

4.2 Valg av varamedlem

Varamedlem Svenn Larsen er på valg.

Valgkomitéen har innstilt Børge Sakariassen som nytt varamedlem.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Børge Sakariassen

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

Styreleder: Richard Lindal - valgt i 2024 - for 2 år

Styremedlem: Marte Helness - valgt i 2024 - for 2 år

Styremedlem: ANNE STEIN 2025 2 år

Styremedlem: odd m. JOHNSEN 2025 2 år

Varamedlem: Børge Samuelsen 2025 2 år

4.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen for perioden 2024/25 har bestått av Bente Rindal og Gunnar Stein.

Gunnar Stein er på valg og foreslås gjenvalgt for 2 år.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Gunnar Stein

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Nedbetaling på lån

Borettslaget kom til forlik i saken mot Gunvald Johansen, og i den forbindelse er det ytret et ønske om å betale ned på lånet med de midlene man mottok i etterkant av saken.

Beregningsgrunnlag utarbeidet av styret:

Forlikssum: 1,9 mill

Andel Metodistkirken: 293.000

Renovering 6. etasje 460.000

Sum: 2,653 mill

Disponibelt beløp pr dd: 4,760 mill

Disponibelt beløp etter: 2,107

Vedtak:

Styret ber om fullmakt fra generalforsamlingen til å gjennomføre nedbetaling på lån nr. 5 på kr 2,2 mill. Enstemmig vedtak

5.2 Vedtektsendring - Punkt 4-2 (1)

Det blir stadig mer vanlig med utleie via Airbnb eller annen type korttidsutleie. Borettslagsloven begrenser korttidsleie til inntil 30 døgn per år, det er altså ikke tillatt å leie ut mer enn 30 døgn per år via airbnb eller annen type korttidsutleie, og styret ønsker å vedtektsfeste dette. Av hensyn til brannsikkerhet og øvrig HMS ønsker styret videre å ha oversikt over hvilke andeler som til enhver tid er utleid, og styret ønsker derfor å vedtektsfeste at styret må underrettes skriftlig ved korttidsutleie.

Dagens ordlyd i vedtektenes punkt 4-2 (1):

"Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre."

Forslag til ny ordlyd:

"Andelseier kan ikke overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning eller samtykke. Godkjenning eller samtykke er likevel ikke nødvendig dersom andelseier selv bor i boligen og kun overlater deler av boligen til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre for inntil 30 døgn per år. Ved korttidsutleie, utleie i inntil 30 døgn per

år, skal styret i borettslaget underrettes skriftlig.»

Vedtak:

Ny ordlyd i vedtektenes punkt 4-2 (1) vedtas:

"Andelseier kan ikke overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning eller samtykke. Godkjenning eller samtykke er likevel ikke nødvendig dersom andelseier selv bor i boligen og kun overlater deler av boligen til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre for inntil 30 døgn per år. Ved korttidsutleie, utleie i inntil 30 døgn per år, skal styret i borettslaget underrettes skriftlig.» *Enstemmig vedtak*

6. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. *20.20*

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Stånes Petersen

Møteleder

Grete Johnsen

Protokollvitne

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 27.02.26 Side 1 av 3

Prinsen 113 Borettslag	Vår ref.:	363/22
Prinsens Gate 113 B	Type:	Frittstående Borettslag
8005 BODØ	Eiere:	Ruth Karin Tømmerås
Organisasjonsnr: 992 517 867	Andelsnr:	22

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 12 980

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter Lån 4	3 997
	Renter Lån 2	1 940
	Drift/vedlikehold	5 034
	Renter Lån 2	-1 940
	Avdrag lån 2	-1 038
	Avdrag lån 1	737
	Renter Lån 5	1 387
	Renter Lån 1	1 455
	Avdrag lån 2	1 038
Tilleggsytelser:	Tv/Internett	79
	Leie av gassanlegg	291

Ved eierskifte er ny andelseier pliktig til å lese av måler for gass og videreformidle dette via megler eller direkte til BBL. Hvis dette ikke blir gjort vil siste periodes forbruk bli fakturert ny eier.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 646 774	Gjeld siste årsoppg.:	1 646 774
Klient ajourf. lån:	51 245 551,04	Klient gj. s. årsoppg.:	43 210 419

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12128262464, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 86

Saldo per 27.02.2026: 5 125 857

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2047)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 629 004

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 467 025

Flytende rente, IN

Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Eierskifte: kjøpers/selgers andel av kapitalutgifter ettersendes

Lånenummer: 12128262480, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 89

Saldo per 27.02.2026: 6 328 062

Andel av saldo: 350 221

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.03.2048)

Flytende rente, IN

Muligheter for individuell nedbetalings av fellesgjeld. Eierskifte: kjøpers/selgers andel av kapitalutgifter ettersendes

Lånenummer: 12138287015, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 130

Saldo per 27.02.2026: 22 956 500

Andel av saldo: 962 649

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 27.02.26 Side 2 av 3

Prinsen 113 Borettslag
Prinsens Gate 113 B
8005 BODØ

Vår ref.: 363/22
Type: Frittstående Borettslag
Eiere: Ruth Karin Tømmerås

Organisasjonsnr: 992 517 867

3: Fellesgjeld

Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2028 (siste termin 30.06.2058)

Flytende rente

Eierskifte; Kjøpers/selgers andel av kapitalutgifter ettersendes

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2028 utgjøre ca kr 1 174,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16367845035, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 131

Saldo per 27.02.2026: 8 800 000

Andel av saldo: 333 905

Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2028 (siste termin 30.09.2058)

Flytende rente

Eierskifte; Kjøpers/selgers andel av kapitalutgifter ettersendes

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2028 utgjøre ca kr 401,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Richard Lindal

Adresse: Prinsens Gate 113 B H0306

Postnr/-sted: 8005 BODØ

Telefon: Mob.: +4790429540

E-post: Prinsen113Borettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.02.2026

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

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	1 646 774	Andre inntekter:	4 385
Annen formue:	88 806	Utgifter:	90 770	

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 080 000
Andelsnr:	22	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2008

Gårds/bruksnr: 138/2216

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588805
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

	Første innflytting:	25.06.2008	SSBnr:	H0504
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Strøm	
Heis:	Ja			
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()			
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 27.02.26 Side 3 av 3

Prinsen 113 Borettslag	Vår ref.:	363/22
Prinsens Gate 113 B	Type:	Frittstående Borettslag
8005 BODØ	Eiere:	Ruth Karin Tømmerås
Organisasjonsnr: 992 517 867		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: 3-roms

Fasiliteter:

Generalforsamlingen 05.10.23 vedtok låneopptak 11 MNOK for finansiering av rehabilitering av blokkens fasader. Rehabiliteringen er planlagt å starte i 2023.

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Andelseier kan nedbetale individuelt på det lånet ved flytende rente, to ganger i året. Ta kontakt med Nobl ved forretningsfører for nærmere informasjon.

Borettslaget har inngått avtale med Nobl om at andelseierne skal betale renter og avdrag etter faktisk fellesgjeld på boligen. Renten på fellesgjelden/og innkreving hos andelseierne vil bli justert etter lånerenten i banken til borettslaget igjennom året. Andelseierne blir ikke varslet om endring på lånerenten. For beboerne vil dette medføre at faktura på felleskostnadene som sendes ut kan variere fra måned til måned. Faktiske utgifter til renter/avdrag på fellesgjeld vil bli avregnet mot månedlig innbetaling som er gjort fra eier gjennom året. Avregningen vil skje årlig pr 31/12.

Boligselskapet har husordensregler

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

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.

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

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

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

Boligselskapet er tilkoblet brannvesenets 110-alarmsentral. Ved falsk alarm vil andelseier måtte påregne å betale utrykningen.



Arkitektstudio AS

Postboks 234
8001 BODØ

Dato: 20.10.2008
Saksbehandler: Hanne L Aasmoe
Telefon direkte: 75 55 53 63
Deres ref.:
Løpenr.: 59058/2008
Saksnr./vår ref.: 2004/3781
Arkivkode: 138/2216

Ferdigattest

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

Byggeplass: Prinsens gate 113 – 8005 Bodø Eiendom: 138/2216
Ansvarlig søker: Arkitektstudio As Bygningsnr: 19582388

Ferdigattest gis etter anmodning datert 01.10.08, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III og kap. V.

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

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

Med hilsen

Tor Åseng
bygningssjef

Kopi til:
Gunvald Johansen As Postboks 209 8001 BODØ

Byggesakskontoret

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø,
Besøksadresse:
Herredshuset, 8010 Bodø

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 53 40
Telefax: 75 55 53 48

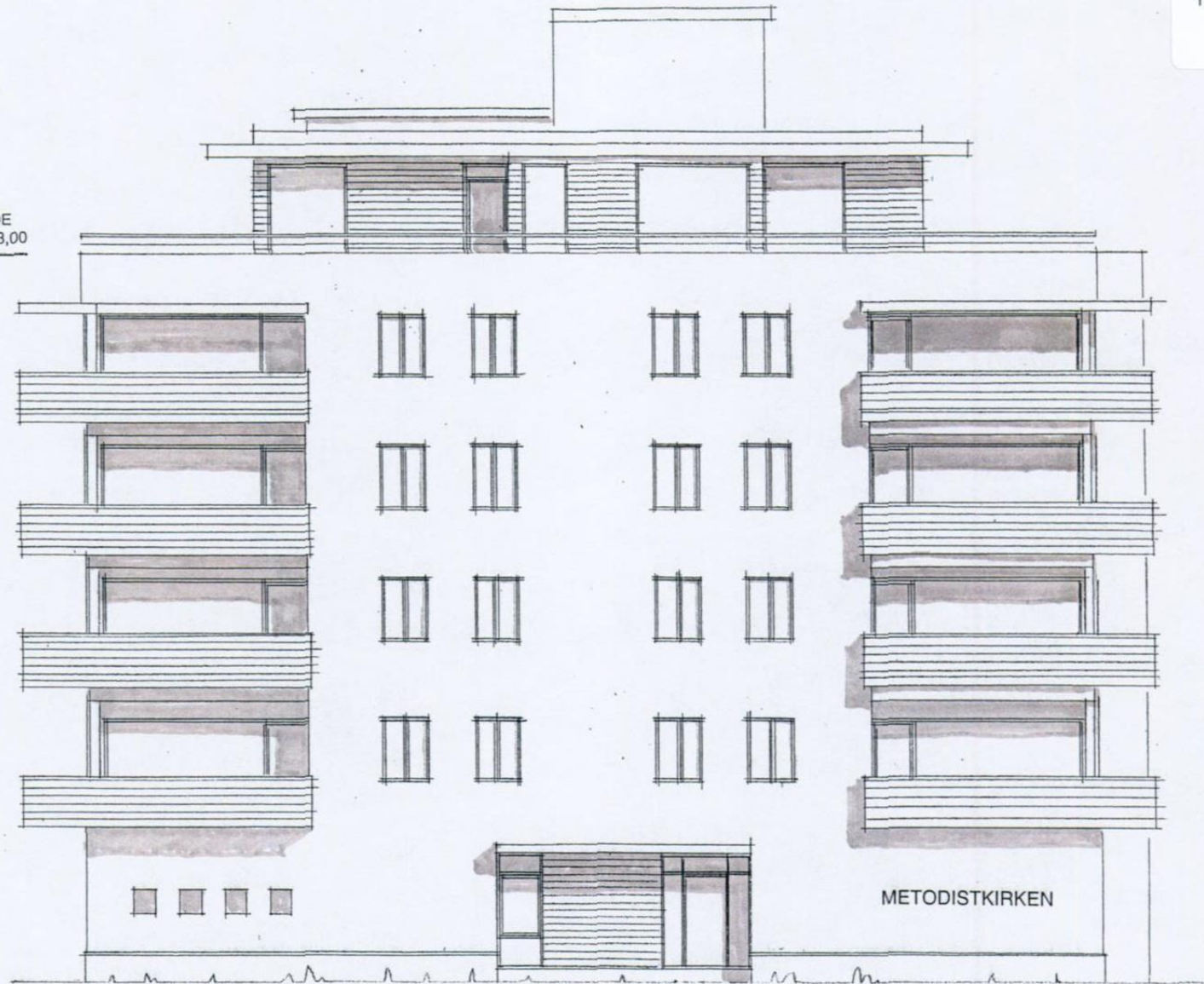
Elektroniske adresser:
hanne.l.aasmoe@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080



K O I F E / 33616202 Geomatikk
138/2216/0 Tegninger

REG. HØYDE
GESIMS +33,00



METODISTKIRKEN

REG. HØYDE
GESIMS +33,00



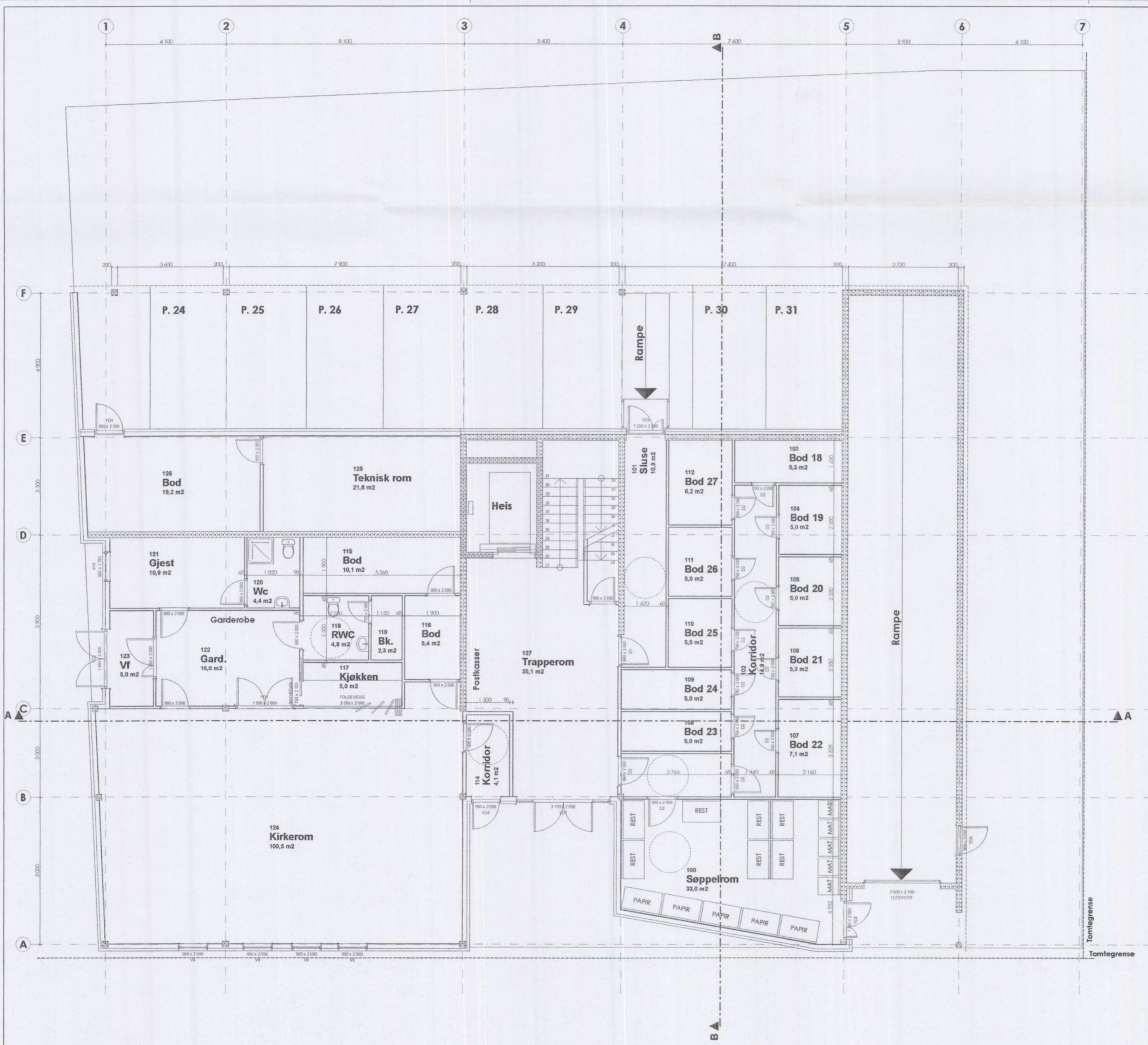
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE PRINSENS GT 113 FASADE MOT SØR M 1:100 08.02.06 ARKITEKTSTUDIO AS



REG. HØYDE
GESIMS +33,00

REG. HØYDE
GESIMS +33,00

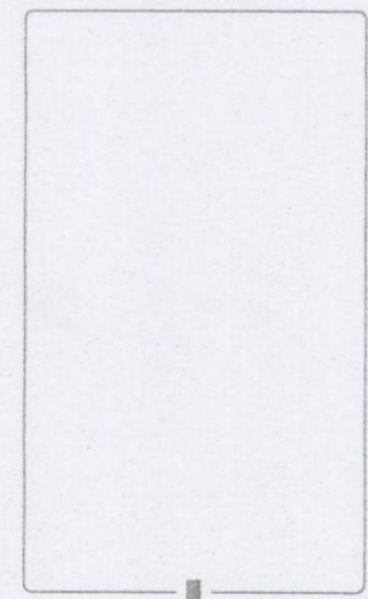




EZ

KOIFC / 33616200 Geomatikk
 138/2216/0 Tegninger

A 25.04.06 Døgnet fyller 20 cm med nord. Søppelrom Hylleb
 REV. DATO KORREKSJON



ARKITEKTSTUDIO
 ARKITEKTSTUDIO AS
 STORSTRANDA 6, DEKKE 234 0381 BODØ
 TLF. 755 68755 FAX. 755 68756 E-POST arkitektstudio@arkitektstudio.no

PROSJEKT
 PRINSENSGATE 113 B

TITTEL
 PLAN 1. ETG.

MALESTOKK	ALLE MÅL	DATE
1:100	MM	17.03.06
SARSEKKE	TEKNET AV	KONTROLL
TS	AB	-

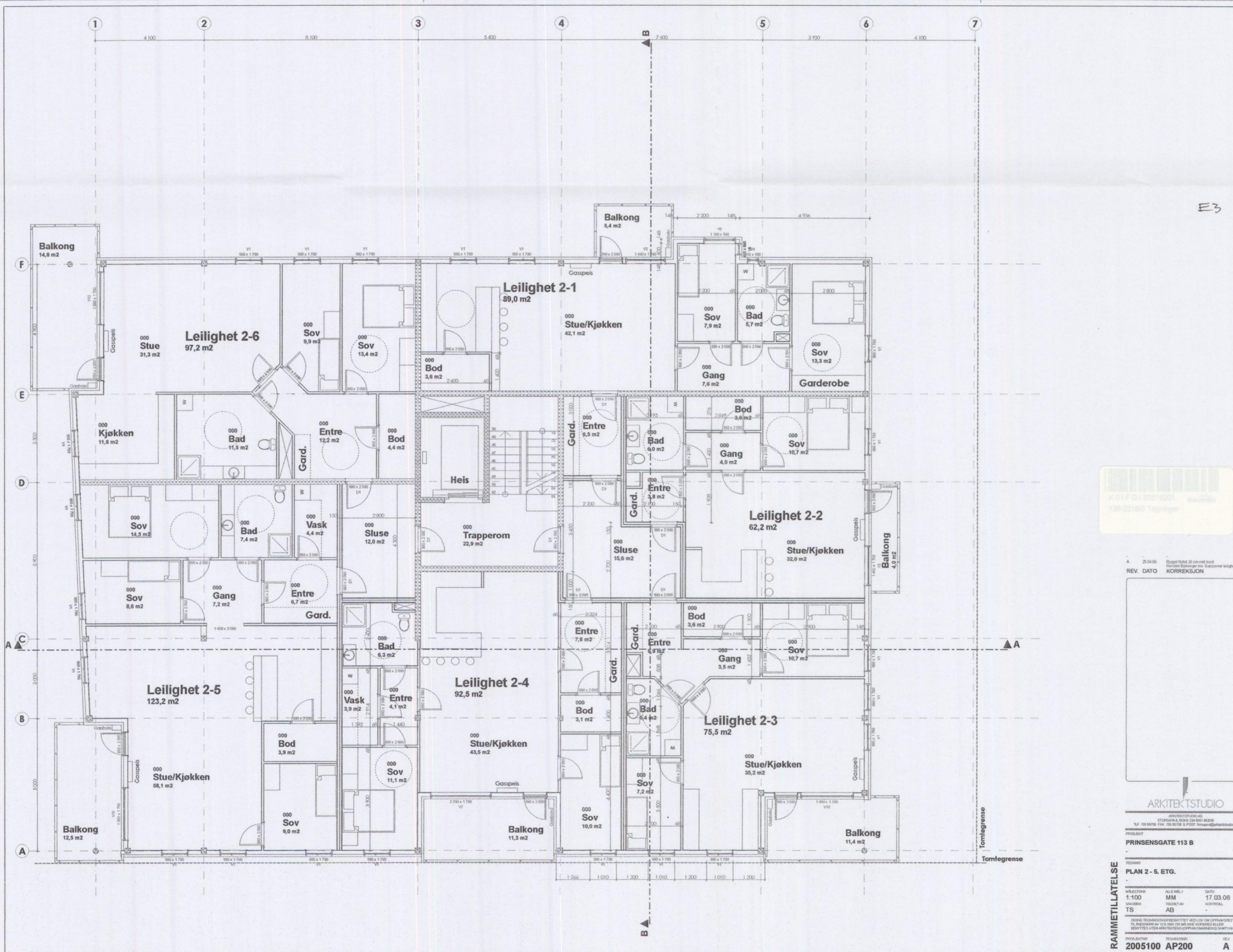
DESIKTE REVISJONEN ER BEHOVET I ET LEDEN OM OPPHANGSRETT
 TS ANSVARER AV 17.5.1981 OG MÅ HVER REVISJON SELLER
 REKTIFISERT AV ARKITEKTEN OG OPPHANGSRETT SAMTYKKE

PROSJEKTANT
 2005100 AP100

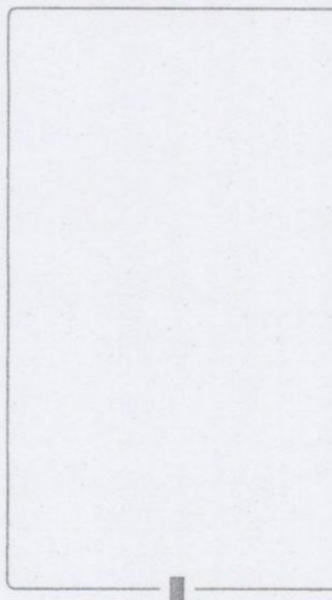
RAMMETILLATELSE

REV
 A

E3



A 25.04.08 Byggetilrett 20 cm med surd
 REV. DATO: 25.04.08
 KORREKSJON: Revidert Balkonger m.m. Gasspelt leiligheter



ARKITEKTSTUDIO
 ARKITEKTSTUDIO AS
 STORGATE 10, 0655 TRONDHEIM
 TLF. 735 00755 FAX. 735 00750 E-POST: tom@arkitektstudio.no

PROSJEKT: PRINSENSGATE 113 B

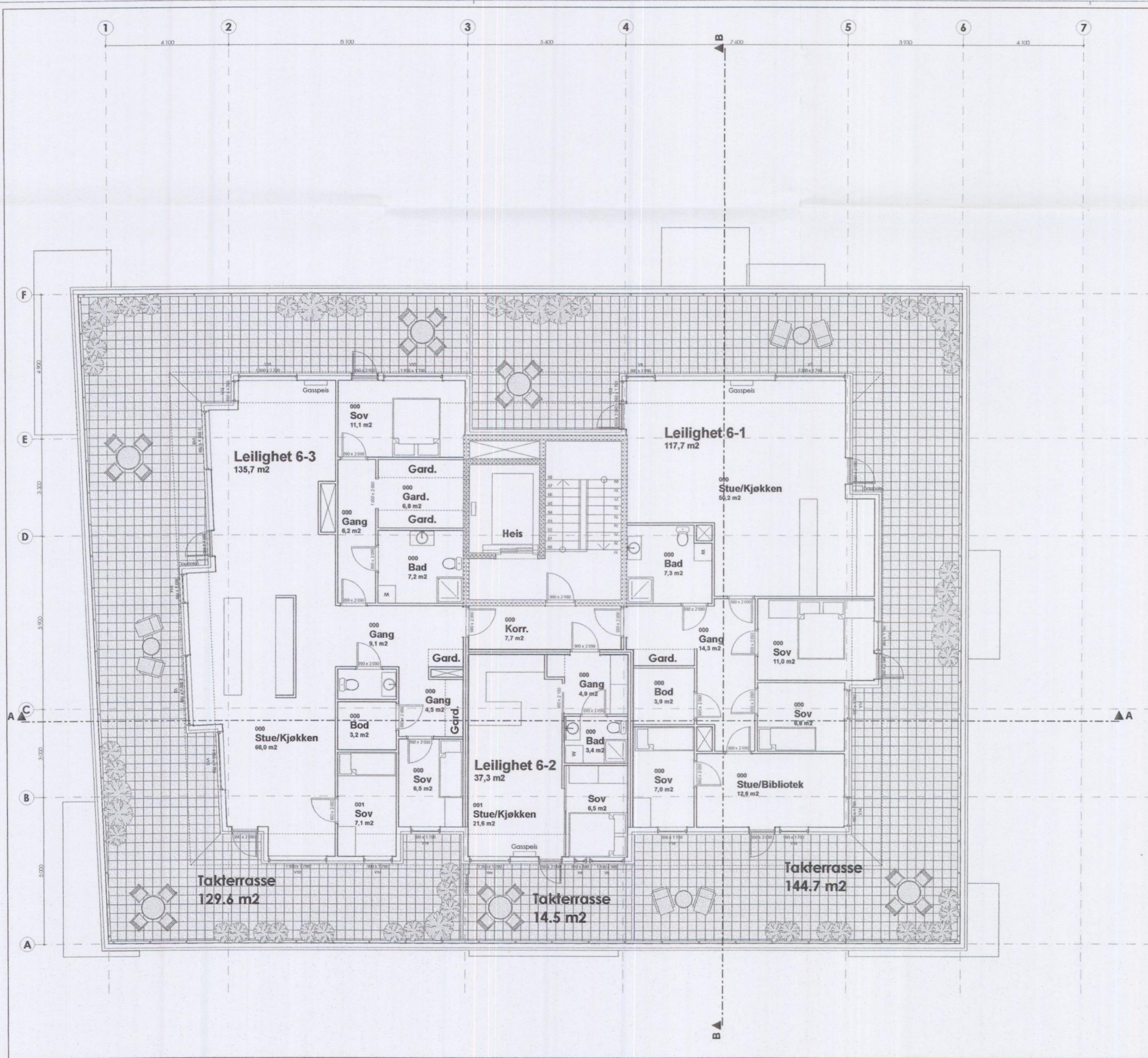
RAMMETILLATELSE

TEGNING	MALESTOR	ALLE MÅL 1	DATO
PLAN 2 - 5. ETG.	1:100	MM	17.03.06
	FORBERE	TEKNET AV	KONTROLL
	TS	AB	

OPMERksomhet: DENNE TEIINGEN ER BESKRYTT MED LOV OM OPPHÅPSTRETT
 TRONDHEIM AV 12.5.1981 OG MÅ BRUKES KJØPERES BLISS
 BEVATTET LITEN AVTAKTENS OPPHÅPSTRETT SAMT VITE

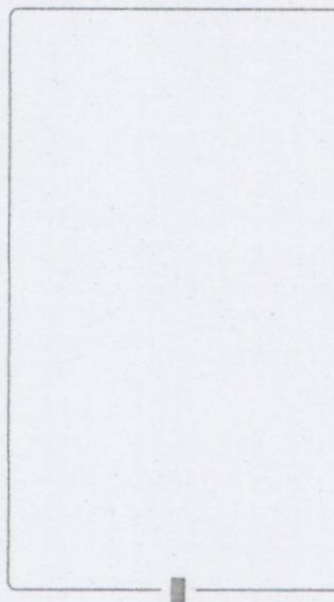
PROSJEKTANT: 2005100 AP200

REV: A



EH

A 25.04.08 Riggje 1/100 20 cm med nord
 REV. DATO 17.03.06
 KORREKSJON



ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO AS
 TORSHOVVEI 12 06 150 OSLO
 TLF. 765 6075 FAX. 765 6076 E-POST: torshov@arkitektstudio.no

PROSJEKT
 PRINSENGATE 113 B

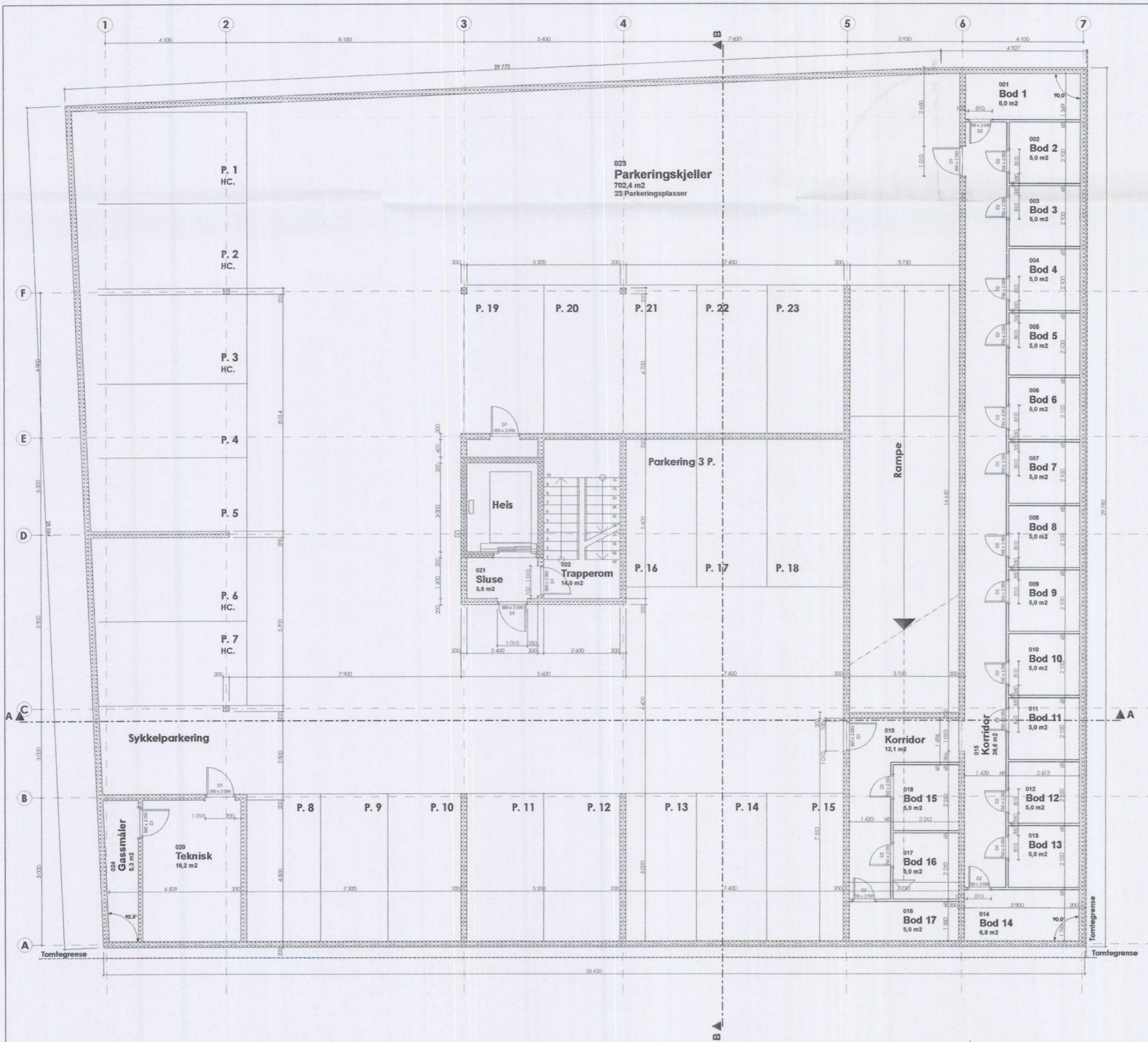
TEGNING
 PLAN 6. ETG.

MÅLSTOKK	ALLE MÅL 1	DATE
1:100	MM	17.03.06
SARBEID	TEGNET AV	KONTROLL
TS	AB	-

SKARTE TEKNISKE ER BESKRIVET I VED LØV OM OPPAVSRETTE
 TEKNISKE AV 12.5.1981 OG 18.11.1981 KOPISERT ELLER
 BEVATTET UREN AVTATT (ENG) OPPAVSRETTE SAMTYKKE

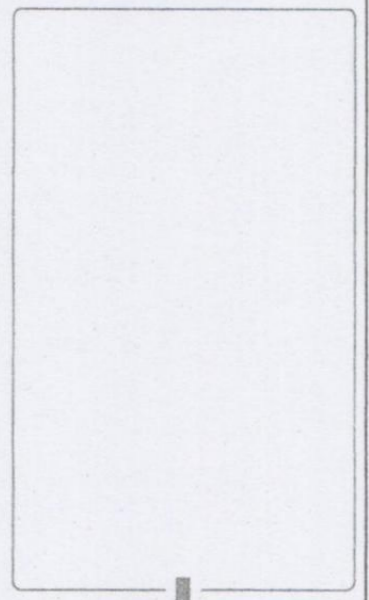
PROSJEKTNR. 2005100 AP600
 TEKNISKE: TS
 REV. A

RAMMETILLATELSE



E1.

A 25.04.08 Bygget høyde 20 cm med nord. Mål rom Gassmåler
 REV. DATO KORREKSJON



ARKITEKTSTUDIO

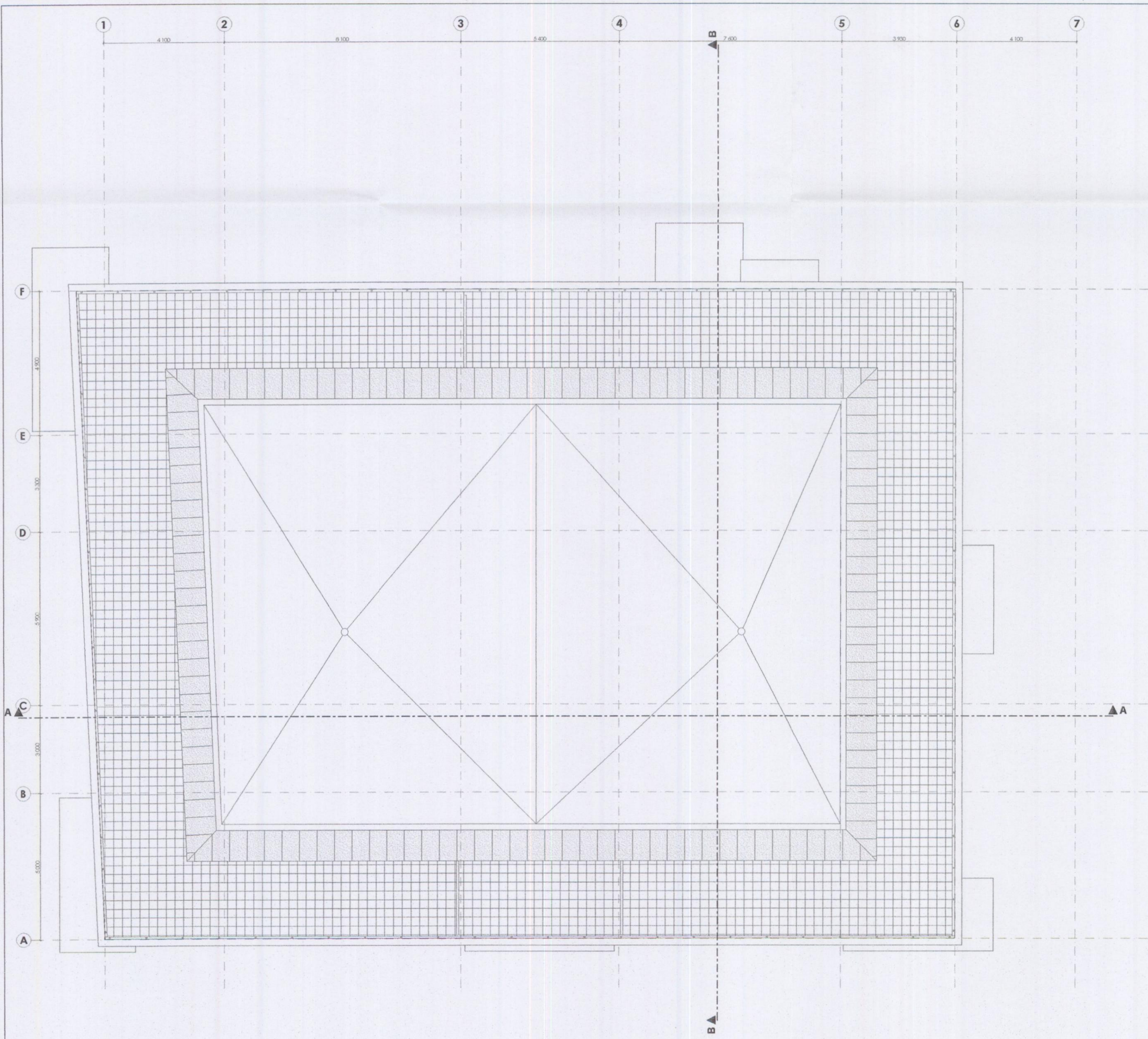
ARKITEKTSTUDIO AS
 STORSTRANDSVEIEN 104 0451 BODØ
 TLF: 755 00750 FAX: 755 00752 E-POST: tomquist@arkitektstudio.no

PRINSENSGATE 113 B

RAMMETILLATELSE	TEGNING		
	PLAN KJELLER		
	MÅLSTOR: 1:100	ALLE MÅL: MM	DATO: 17.03.06
	SKISSET: TS	TEGNET AV: AB	KONTROLL: -

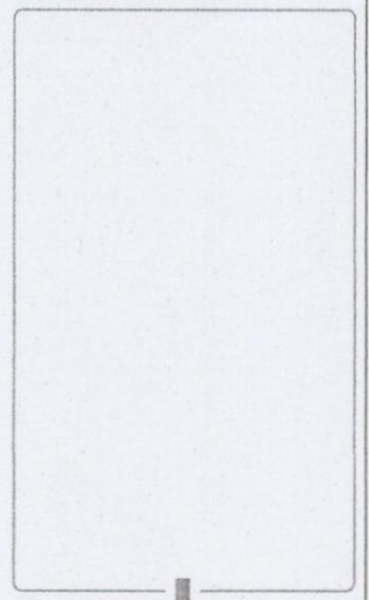
KUNNE TEKNISKELENER BEVILGETT VED LØS OM OPPHÅVSTRETT
 TR. ANSVARER AV 22.8 1981 CU MÅ ENNE KOPIERES ELLER
 BENYTTES UTEN ANNESTENING OPPHÅVSTRETTENS SAMTYKKE

PROJEKTOREN: 2005100 AP090
 REV: A



ES

25.04.06 Ryddet Pappet 20 cm med sand
 Revuset taklagt 6.2 m
 REV. DATO KORREKSJON



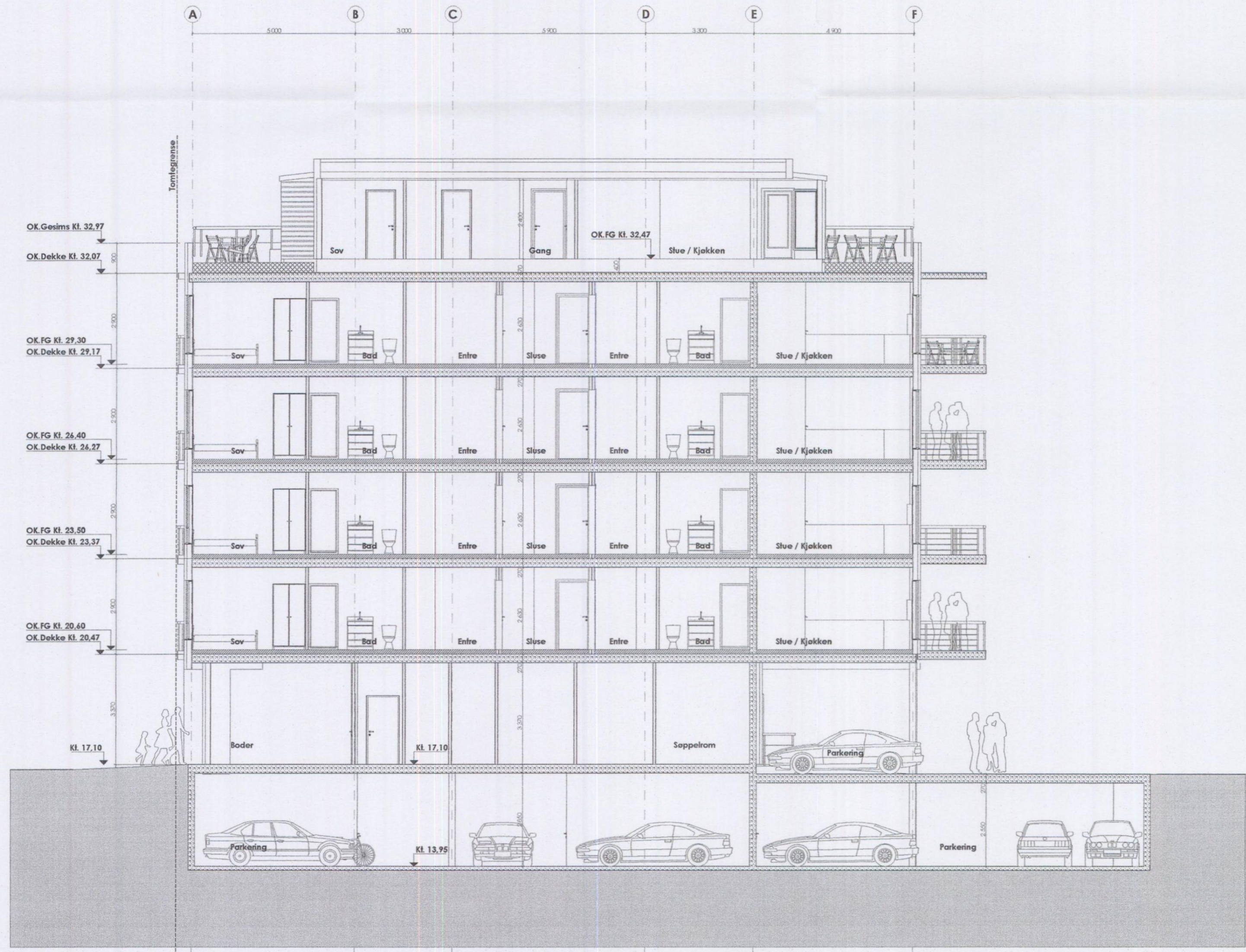
ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTTILBUD
 STORSTRØM, BOHS OG HØI BODØ
 TLF: 755 80765 FAX: 755 80765 E-POST: torbjorn@arkitektstudio.no

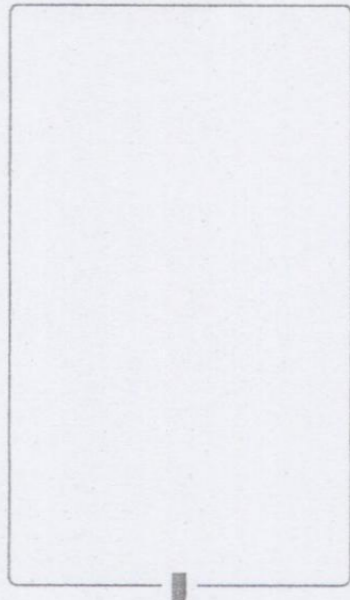
PROSJEKT
 PRINSENSGATE 113 B

RAMMETILLÆTTELSE	TEGNING		
	TAKPLAN		
	MÅLSTOKK	ALL MÅL 1	DATO
	1:100	MM	17.03.06
	SAKSBEH	TEGNET AV	KONTROLL
	TS	AB	-
	<small>DENE TEIINGEN ER BESKUTT MED LOV OM OPPHÅVSETT TILBYGGING AV 12.5.1987 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER REPRODUSERES UTAUTEN AV TILBYGGINGENS SAMT TILBE</small>		
	PROSJEKTOR	TEGNER	REV
	2005100	AP700	-

E7



A 25.04.06 Bygget flyttet 20 cm mot nord. Rev. Balinger
 REV. DATO KORREKSJON



ARKITEKTSTUDIO

STORSTRANDSVEIEN 20B 0451 LINDØY
 TLF 755 00758 FAX 755 00750 E POST ark@arkitektstudio.no

PROSJEKT
 PRINSENSGATE 113 B

TEGNING
 SNITT B - B

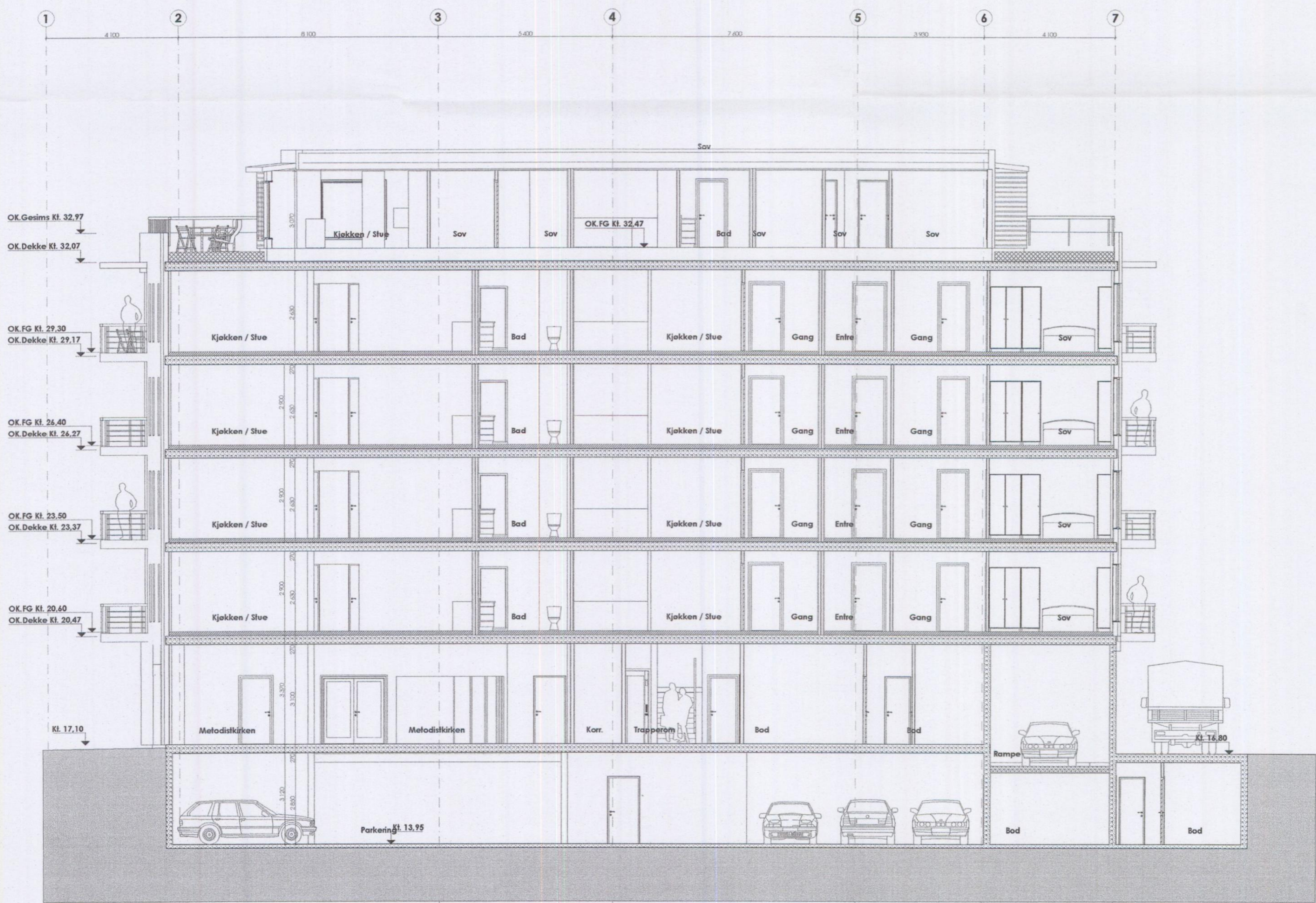
MÅLSTOKK	ALLE MÅL	DATO
1:100	MM	17.03.06
JACOBSEN	TEGNET AV	PORTRØLL
TS	AB	-

OPPERE TEGNINGER ER BESØTTET MED LOV OG OPPHÅVSRETT
 TIL ANVENDNING AV TIL BYGG OG MÅLINGER FOR PROSJEKT
 BEHØRER TIL DEN ANSVARLIG TILBYREREN

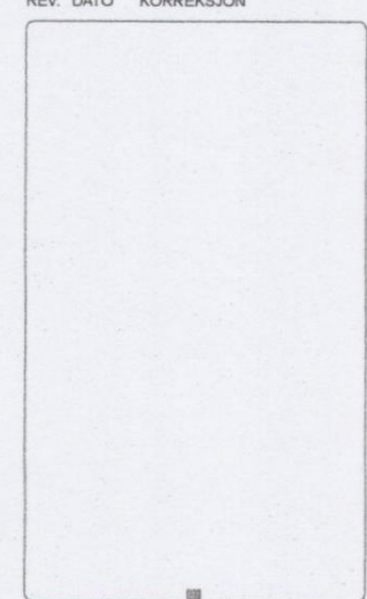
PROSJEKTNR. 2005100 AS201
 TEGNINGENR. A

RAMMETILLATELSE

EG



A 25.04.06 Byggetilrett 30 cm med vurd.
 REV. DATO KORREKSJON



ARKITEKTSTUDIO
 ARKITEKTSKOLEN
 STORSTRÅDE 10, 0650 LINDA
 TEL: 735 0075 FAX: 735 0076 E-POST: sm@arkitektstudio.no

PROSJEKT
PRINSENGATE 113 B

TEIING
SNITT A - A

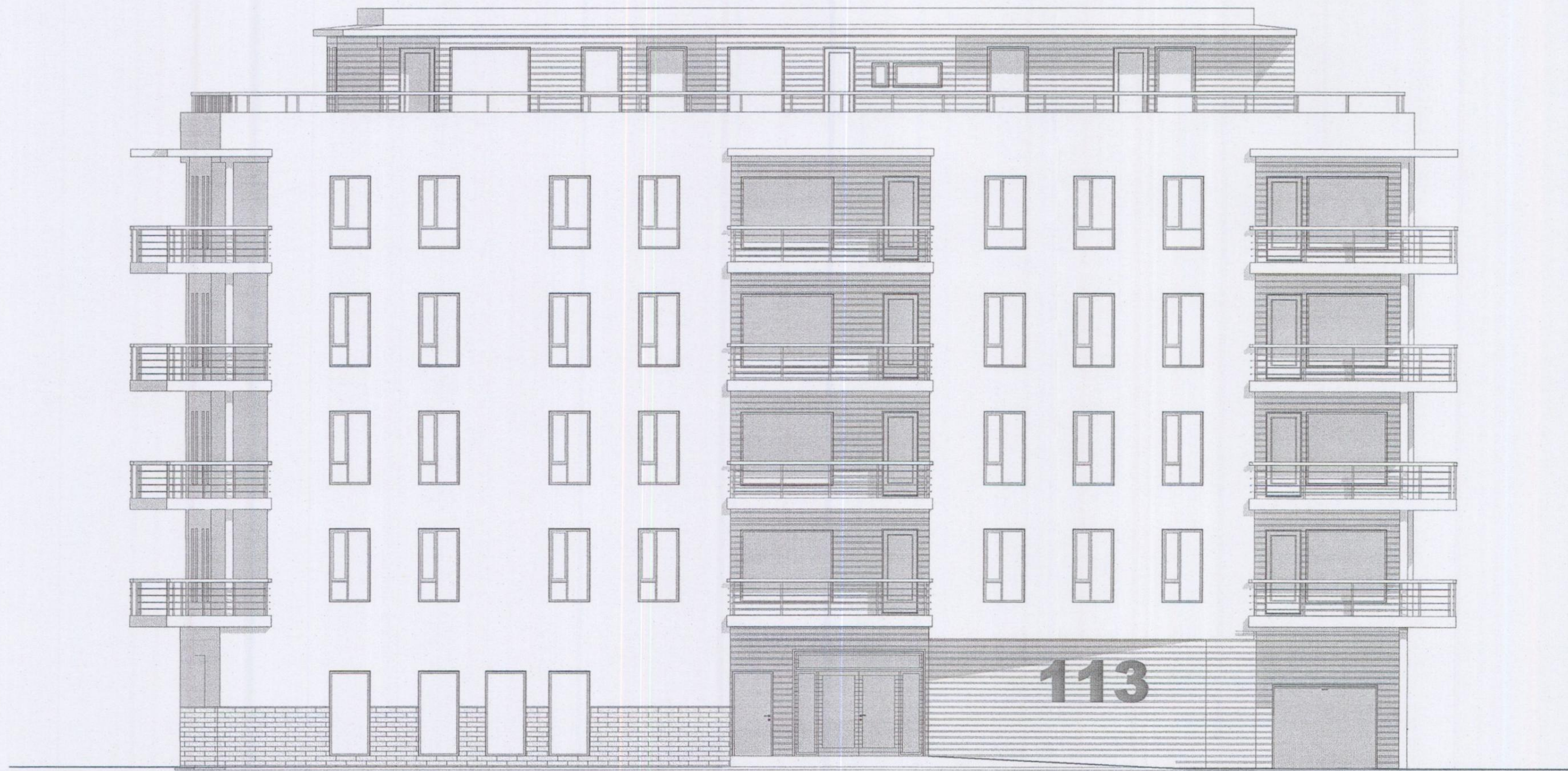
MÅLSTOKK	ALLE MÅL	DATO
1:100	MM	17.03.06
SJANGRETT	TEIING	KONTROLL
TS	AB	-

ENKELTE TEIINGEN ER BESKJETTET MED LOV OM OPPHÅVRETT
 TIL ANVENDNING AV 17.1.1981 OG MÅ IKKE UTVISNES SLETT
 BENTTILS UTEN ARKITEKTENS (OPPHÅVRETTENS) SAMTYKKE

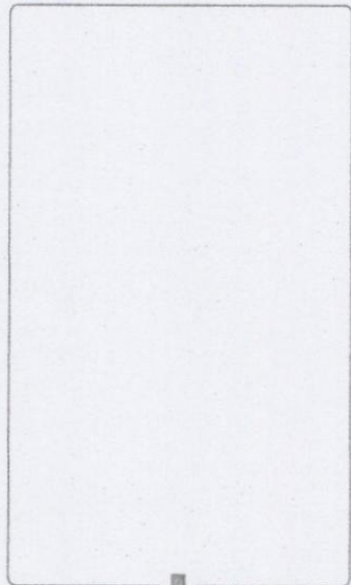
PROSJEKTOR
2005100 AS200

RAMMETILLATELSE

E8



A 25.04.06 Revidert balkonger teighet 5. dgr rev.
 REV. DATO KORREKSJON



ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO AS
 STORSTRÅNDEN 11 0450 BILFJELL
 TLF. 735 00759 FAX. 735 00750 E-POST: arkitekt@arkitektstudio.no

PROSJEKT
 PRINSENSGATE 113 B

TEGNING
 FASADE SØR

MÅLSTOKK	ALLE MÅL	DATO
1:100	MM	17.03.06
SJACKEPR.	TEGNET AV	KONTROLL
TS	AB	-

ENNE TEIARINGEN ER BESKYTTET MED LOV OM OPPHÅRSRETT
 TIL ARKITEKUR OG TIL TEGN OG MÅL OG KOPIERINGEN
 BEHØVER TILS UTEN ARKITEKTENS OPPHÅRSRETT SAMTYKKE

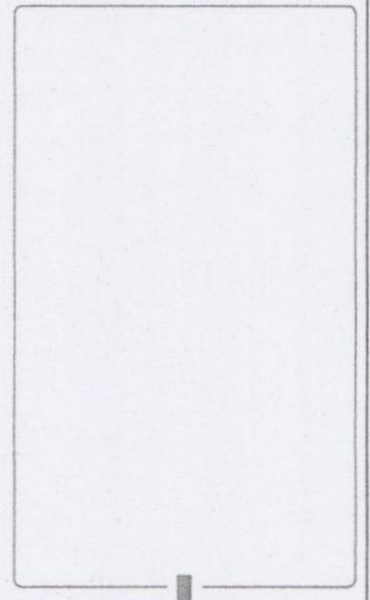
RAMMETILLATELSE

PROSJEKTNR. 2005100
 TEIARINGEN AF300
 REV. A

E9



A 25.04.06 Revidert balkonger i tillegg 6 etg rev.
 REV. DATO KORREKSJON



ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO AS
 STORSTRÅNDEN 11 0450 OSLO
 TLF. 75 07 75 FAX 75 07 76 E-POST: info@arkitektstudio.no

PROSJEKT
 PRINSENGATE 113 B

TEGNER
 FASADE ØST

MÅLSTOR	ALLS MÅL	DATE
1:100	MM	17.03.06
SÅPNEK	TEGNET AV	KONTROLL
TS	AB	-

DENE TEIENGEN ER BESKUTTET MED LØN OM OPPHANGSRETT
 EL. ANDRE RETT AV 12.5.1981 OG MÅ SIKRE OPPHANGSRETT
 BENEYTTES UTEEN ARKITEKTS (OPPHANGSRETT) SAMTYKKE

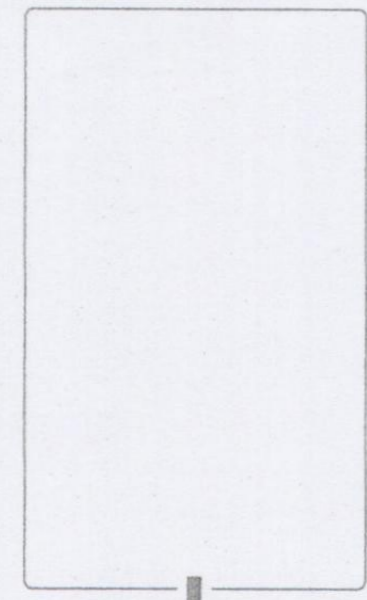
RAMMETILLATELSE

PROSJEKTNR. 2005100
 TEIENGEN NR. AF301
 REV. A

E10



A 25.04.06 Øivindet balkonger, leilighet 6, utgr. rev.
 REV. DATO KORREKSJON



ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO AS
 STORSTRÅKE 10, 0653 DRUMMEN
 TLF. 755 60758 FAX. 755 60759 E-POST: kontakt@arkitektstudio.no

PROSJEKT
PRINSENGATE 113 B

TEIENING
FASADE NORD

MÅLSTOKK	ALLE MÅL 1	DATO
1:100	MM	17.03.06
DRAGEN	TEIENING AV	KONTROLL
TS	AB	-

FORBEHOLDNING ER BEGRÆNSET VED LOV OM OPPHÅVSPRETT
 TEIENING AV 17.3.2006 OG MÅ VÆRE KONTROLLERT
 BRUKT UTEEN ARBETTS- OG OPPHÅVSPRETT SAMTYKKE

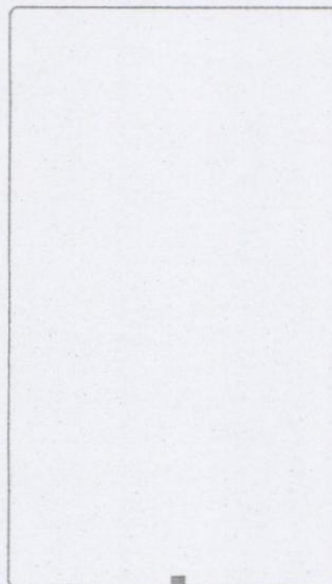
PROSJEKTNR. 2005100 AF302
 TEIENINGSPR. A

RAMMETILLATELSE

E11



A 25.04.08 Revidert balkonger, letighet & etg. nr.
 REV. DATO KORREKSJON



ARKITEKTSTUDIO

WINTERSTEDEN AS
 STORSGATE 10, 0650 OSLO
 TLF. 735 5075 FAX. 735 0270 E. POST. kontakt@arkitektstudio.no

PROSJEKT
PRINSENGATE 113 B

TEGNING
FASADE VEST

MALESTOKK	ALLE MÅL	DATO
1:100	MM	17.03.06
TAKSERH	TEKNET AV	KONTROLL
TS	AB	-

ENNE TEGNINGEN ER BEGYTTET MED LOV OM OPPHÅPSPILT
 OG ANSVAR AV 15.1.1987 OG 19.04.1987
 BENTTYES LITEN ARKITEKTSOPPÅPSPANNINGS SAMTYKKE

PROSJEKTNR. 2005100
2005100 AF304

REV. **A**

RAMMETILLATELSE



Bodø kommune

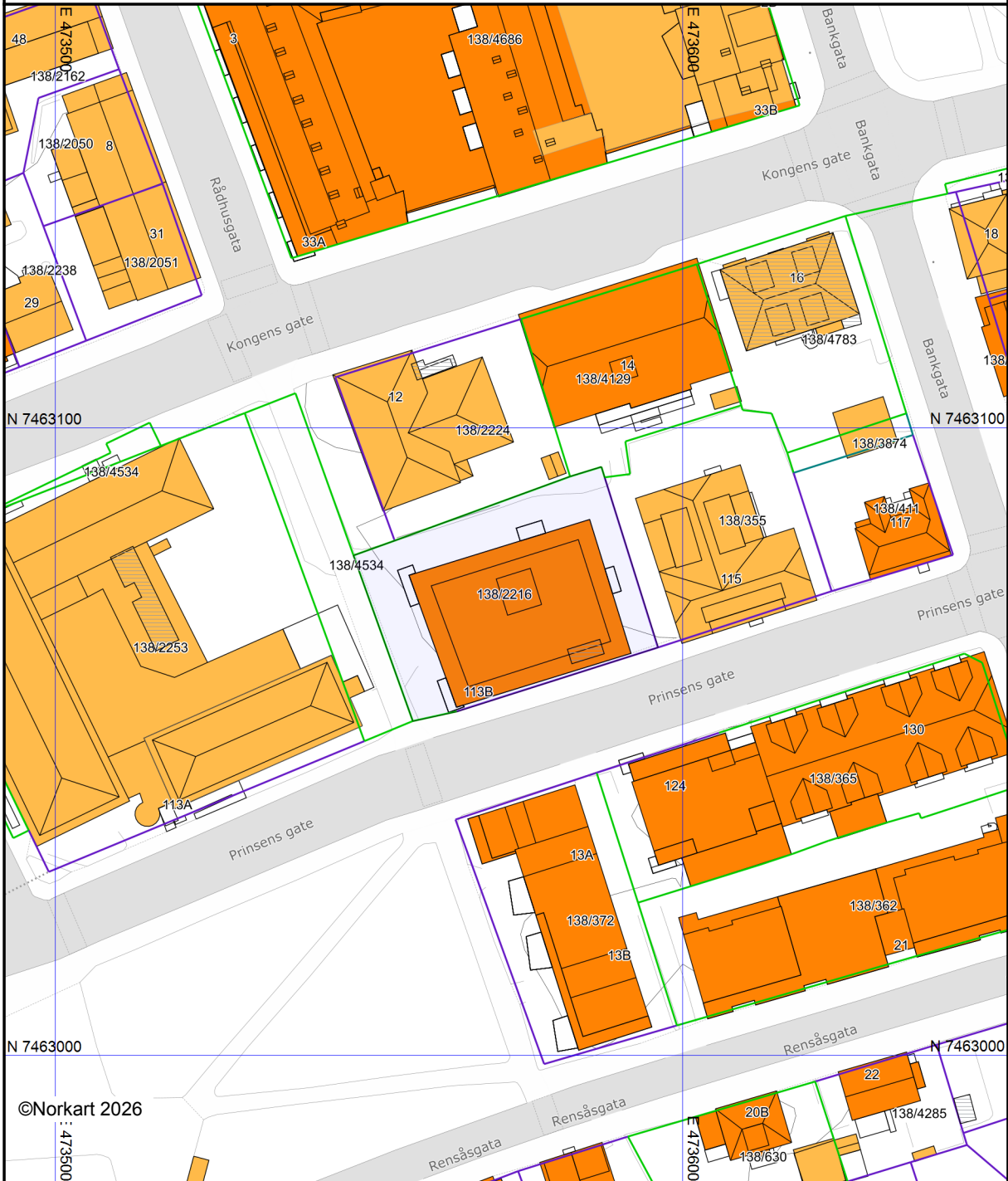
Grunnkart

Eiendom: 138/2216/0/2
Adresse: Prinsens gate 113B
Dato: 09.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Prinsen 113 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 Prinsen 113 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.