


Velkommen til

# Lagårdveien 68, 8012 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Lagårdveien 68
# 8012 Bodø

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 5 090 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 1 090,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 5 091 090,- |
| **Andel fellesgjeld** | kr | 624 931,- |
| **Totalt inkl. omk. og fellesgj.** | kr | 5 716 021,- |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 8 534,- |

| | |
|---|---|
| **BRA/BRA-i** | 155 / 150 m² |
| **Soverom** | 3 |
| **Boligtype** | Rekkehus |
| **Eierform** | Andel |
| **Byggeår** | 1984 |

**Energimerke** 


Velkommen til Lagårdveien 68! Et innholdsrikt og betydelig oppgradert rekkehus over tre plan, med en attraktiv og familievennlig beliggenhet i Rønvika.

Dette er et hjem med en praktisk planløsning, hvor de sosiale sonene er samlet i toppetasjen for å utnytte lyset. Her finner du en lys stue med enstavs parkett og utgang til en romslig balkong, samt et velutstyrt kjøkken med profilerte kirsebærfronter, integrerte hvitevarer og god arbeidsplass. Boligen er vesentlig oppgradert i regi av borettslaget i 2023, med ny kledning, etterisolering, nye vinduer, ytterdør og balkonger. Her kan du flytte rett inn i et hjem med et vedlikeholdsvennlig ytre i mange år fremover. Boligen inneholder soverom i første etasje. Etasjen har også bod/kontor og et flislagt bad med gulvvarme og plass for vaskesøyle. Trappen mellom etasjene er fornyet med trinnfornyer og lys. Parkering er enkelt med egen biloppstillingsplass utstyrt med elbillader, og en praktisk utebod på 5 m² gir god lagringsplass ved inngangen. Beliggenheten i Nedre Fjellveien/Årnessletta gir nærhet til skoler, barnehager og marka. TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Velkommen til visning!

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Runar Nilsen**
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

+47 969 92 222
runar.nilsen@em1nn.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Lagårdveien 68, 8012 Bodø

**Registerbetegnelse**
Andelsnr. 2755 i Nordstrandveien Borettslag, org.nr. 951063584, BODØ kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld | kr | 5 714 931,- |
| Prisantydning | kr | 5 090 000,- |
| Andel fellesgjeld | kr | 624 931,- |
| Omkostninger | kr | 1 090,- |
| Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld | kr | 5 616 021,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 5 723 921,- |

**Omkostninger**
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.
Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

**Faste løpende kostnader**
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 8 534,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Drift/vedlikehold: kr 7 457,-
- Tv/internett/Renovasjon (240 L): kr 1 077,-

Borettslaget planlegger nødvendig drenering rundt bygningsmassen med en totalkostnad på 4,2-4,5 millioner kroner. Dette kan medføre en økning i felleskostnader og fellesgjeld. Ved et lån på 4,2 millioner kroner anslås felleskostnadene å øke med ca. 12 % (730-950 kr per måned) og fellesgjelden med ca. 134 000-172 000 kr per andel.

Beløpet er opplyst av forretningsfører Nobl pr. 11.06.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

**Borettslagets fellesgjeld**
Borettslagets fellesgjeld er på kr 16 052 071,- pr 11-06-2026

**Renter og avdrag**
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 16367956651
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 11.06.2026: kr 16 052 071,-
Andel av saldo: kr 624 931,-
Innfrielsesdato: 30.12.2053
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,15 %

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 328 796,-

Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 49 034,-

**IN-Ordning**
Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på borettslagets lån.

**Sikringsordning**
Borettslaget er tilknyttet sikringsordning via Klare Finans AS. 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.

Oppsigelsestiden på avtalen er 6 måneder, men en oppsigelse må fremlegges generalforsamling for endelig avgjørelse.

**Forretningsfører**
Nobl, adresse Torvgata 2, 8003 Bodø. Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

**Areal**
BRA - i: 150 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 155 m²
TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Rekkehus
Kjeller: 48 m²,
1: 56 m²,
2: 51 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal  mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

**Eierform**
Andel

**Boligtype**
Rekkehus

**Parkering**
Eiendommen har egen biloppstillingsplass. Det er etablert el-bil lader.

**Borettslagets eiendom**
Gnr. 32, Bnr. 602, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 7 484 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Arealet rundt boligen er opparbeidet med egen biloppstillingsplass, plen og noe beplanting.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Grunnmur og fundamenter:
Som en fellesdel er grunnmur ikke tilstandsvurdert i rapporten.

Terrengforhold:
Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tomten er borettslagets fellesareal. Andelseierne har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

**Byggeår**
1984 ifølge takstmann/selger/kommunen.

**Innhold**
Rekkehus over tre plan. Boligen består av følgende rom:

Kjeller
BRA-i 48 m²: Kjellerstue, 2 kontorer, bod.

1. etasje
BRA-i 51 m²: Vindfang, bad, 3 soverom.
BRA-e 5 m²: Utebod.

2. etasje
BRA-i 51 m²: Stue, kjøkken. Opprinnelig godkjent og bygd med ett soverom til som siden er fjernet til fordel for større spisestue.

I 1. etasje er det en luftebalkong på ca. 3 m². I 2. etasje er det balkongareal på totalt ca. 20 m², fordelt på en luftebalkong og en romslig balkong. Boligen disponerer egen biloppstillingsplass.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger approbert 25.07.1985. Dagens planløsning samsvarer ikke med de godkjente tegningene:

Dagens bruk samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger. Dette gjelder:

- Et rom i 1. etasje som er godkjent som bod, er i dag innredet og benyttes som soverom.
- Kjelleren er i ettertid innredet med kjellerstue og to kontorer og en bod. Disse arealene/rommene fremgår ikke som godkjent for varig opphold på byggetegningene, det er i tillegg satt inn flere rømningsvinduer som ikke er byggemeldt.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette. Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

**Standard**

Rekkehuset er fra 1984 og har god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken (2. etasje):
Kjøkkeninnredning i profilert kirsebær utførelse, meget godt utbygget med benker og takhøye overskap, noen med glassdører. Fliser over benk. Innebygd komfyr, komfyrtopp, mikro og plass for oppvaskmaskin. Komfyr og mikro er helt nye. Mekanisk avtrekk fra komfyrplass. Kjøkkenet ble oppgradert i 2007. En 110 liters varmtvannsbereder fra 2007 er etablert i hjørne på kjøkkenet. Spiseplass med utgang til luftebalkong.

Bad (1. etasje):
Fliser på gulv med gulvvarme og fliser på vegger. Innredning med nedfelt servant, speil og skap. Dusjkabinett, WC og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Badet ble oppgradert i 1998 og har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, teppe og fliser. Parkett i kjellerstue og stue (2. etasje). Laminat og/eller parkett i soverom (1. etasje). Teppe i ett av de innredede rommene i kjeller. Fliser på bad.
Vegger: Malte plater, malt panel og panel.
Himling: Malte tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Det er etablert pipe og vedfyrt ovn i kjellerstuen.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje er fornyet med trinnfornyer og lys.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte innerdører med naturlig bruksslitasje.

Vannledninger:
Vannledningene er i kobber fra byggeår.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er delvis skjult bak vegger og gulv.

Ventilasjon:
Det er mekanisk avtrekk fra komfyrplass på kjøkkenet.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen er på 110 liter og ble etablert i 2007 i hjørnet på kjøkkenet.

Elektrisk anlegg:
Det er ett inntak og sikringsskap med automatsikringer. Det er gjennomført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, og det foreligger samsvarserklæring. Det foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik.

Lagring:
Romslig utebod på ca. 5 m² etablert ved adkomsten i 1. etasje, med innlagt lys og stikkontakt. Elbillader er etablert i front av boden mot parkering. Bod i kjeller.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1 Etasje Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Selv om det er dusjkabinett, er det en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Faglært arbeid: Badet ble oppgradert i 1998, med rørleggerarbeid i forbindelse med sammenslåing av bad og vaskerom, samt membran og flislegging utført av flisleggerfirma. Ufaglært arbeid: Sammenslåing av separat bad og vaskerom til ett felles rom, inkludert kubbing, legging av gipsplater og støping av gulv. Ny membran og tettesjikt ble lagt av flisleggerfirma.

Pkt. 5: Faglært arbeid: I 2023 ble det i regi av borettslaget skiftet bordkledning og lagt på ekstra isolasjon. Nye vinduer, altandører og ytterdør ble montert. Hovedbalkong foran på huset ble gjenoppbygd og utvidet. Balkong i 2. etasje bak ble reetablert, og ny balkong i

1. etasje bak ble etablert med mulighet for utgang på mark. Utebod ble reetablert.

Pkt. 9: Ny drenering ble lagt foran i regi av borettslaget i 2023, som følge av problem på naboleilighet. Ingen problemer er registrert på denne leiligheten.

Pkt. 12: Det har vært skade på drenering tilknyttet naboleilighet. Ny drenering ble lagt i regi av borettslaget i 2023.

Pkt. 20: Faglært arbeid: Vedovn ble etablert i underetasjen i 1993. I 2023 ble pipe i 2. etasje flislagt.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Elbillader ble etablert i 2021. Varmekabler i vindfang ble lagt i 2012. I 2025 ble det lagt nytt ledningsnett og kontakter på soverom, montert lys over kjøkkenbenk og etablert trappelys.

Pkt. 26: Kjelleren er innredet med kjellerstue, bod og to rom som benyttes som kontorer. Det er satt inn vinduer med rømningsvei samt lysgrav utenfor. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen.

Pkt. 27: Kjelleren er innredet etter opprinnelig byggeår. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen.

Pkt. 32: Radonmålinger ble utført i regi av borettslaget for noen år siden. Selger har ikke måleresultater, men opplyser at disse lå innenfor grenseverdien.

Pkt. 36: Borettslaget planlegger utskifting av drenering for en del av boligene.

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er fra 2010. Siden taket er en fellesdel for borettslaget, er det ikke tilstandsvurdert i rapporten.

Veggkonstruksjon:
Vegger ble etterisolert og fikk ny kledning i 2023. Siden yttervegger er en fellesdel for borettslaget, er de ikke tilstandsvurdert i rapporten.

Vinduer:
Vinduene er fra 2023.

Dører:
Ytterdør og balkongdør er fra 2023.

Balkonger/terrasser:
Balkonger/plattinger er i impregnert tre med spaltegulv, fra 2023. Det er utgang til en meget romslig balkong fra stuen og en luftebalkong fra et av soverommene. Samlet terrasse- og balkongareal er 23 m², fordelt på 3 m² i 1. etasje og 20 m² i 2. etasje.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp er i impregnert tre med spaltetrin.

Utebod:
Romslig utebod etablert ved adkomst med lys og stikk. Arealet er 5 m².

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

**Beliggenhet**
Boligen ligger i en rolig blindgate i Rønvik, et etablert og populært boligområde i Bodø. Her bor du skjermet for trafikk, med kort og trygg gangvei til Rønvik skole og flere barnehager i nabolaget.

Daglige gjøremål er enkle med matbutikker og bussholdeplass i gangavstand. Fra Tjeldberget busstopp er det hyppige avganger, og med sykkel er du i Bodø sentrum på rundt ti minutter. For barna finnes det både aktivitetshall og fotballbane ved skolen, kun et par minutter unna.

Når arbeidsuken er over, starter turmulighetene rett utenfor døren. Området gir umiddelbar tilgang til Rønvikfjellet og Linken, som er populære turmål for både gående og syklende. På sommerdager er det også kort vei til den fine sandstranden i Kvalvika.

**Adkomst**
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

**Hvitevarer og tilbehør**
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

**Oppvarming**
Elektrisitet og vedfyring. Fastmonterte panelovner og elektriske varmekabler på badet og vindfang. Vedfyrt ovn i kjellerstue.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

**Energimerking**
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

**Internett- og tv-leverandør**
Boligselskapet har TV og internett inkludert i felleskostnadene.

**Adgang til utleie**
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

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

**Radon**
Denne boligen er radonmålt i regi av borettslaget og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier.  Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m3.  Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

**Regulering**
Eiendommen er uregulert og omfattes kun av kommuneplanen.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens Arealdel 2022-2034 (plan-ID KPA2022), vedtatt 16.06.2022. Eiendommen ligger innenfor byutviklingsområdet, og arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B). I henhold til planen ligger eiendommen i Rønvik bydel (sone 18-36). Planens bestemmelser for bydelen fastslår at gjeldende struktur opprettholdes, og det legges ikke til rette for større omforming eller nye boligområder. Det tillates ingen nye boliger på Rønvikleira. For fortetting i typiske eneboligområder gjelder egne prinsipper, blant annet krav om maksimalt to boenheter per bygning og en minimum tomtestørrelse på 500 m². Det pågår arbeid med ny kommuneplan, Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (plan-ID KPA2026). Planen har status som planforslag.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Skattemessig formuesverdi**
Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.
kr 1 363 486,- for 2025

**Andel felles formue**
kr 13 101,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

# Andre opplysninger

**Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel**
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

**Budgivning**
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eindommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

**Personvern**
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

**Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

**Overtakelse**
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

**Forkjøpsrett/godkjenning**
Medlemmer av Boligbyggelaget Nobl og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

**Eier**
Rolf-Erik Skog

**Heftelser og servitutter**
Registrering av grunn
Dagboknr.: 105561
Dato: 26.08.1983
Registrering av grunn

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 107114
Dato: 25.10.1983
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 102834
Dato: 03.04.1985
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Registrering av grunn
Dagboknr.: 101439
Dato: 19.02.1985
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 105562
Dato: 26.08.1983
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 105705
Dato: 02.09.1983
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 105703
Dato: 02.09.1983
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 105704
Dato: 02.09.1983
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 102700
Dato: 02.05.1984
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Andre relevante opplysninger**
Lagårdveien Borettslag er et borettslag i Bodø kommune, tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører. Styreleder er Unni Merete Angelsen. Kontakt: Lagardveienborettslag@mittnobl.no.

På ordinær generalforsamling 3. juni 2026 ble årsregnskapet for 2025 og styrehonorar på kr 70 000,- godkjent. Det ble også vedtatt å tillate reetablering av trapp og innbygging av søppeldunker for en andelseier, mens en søknad om oppføring av en bod ble avslått.

Styret har kartlagt et behov for ny drenering rundt bygningsmassen. Arbeidet er mer omfattende enn først antatt og inkluderer også betydelig snekkerarbeid. Total kostnad er estimert til 4,2-4,5 millioner kroner, og prosjektet vil kreve nytt låneopptak. Et lån på 4,2 millioner vil medføre en økning i felleskostnader på ca. 12 % (730-950 kr per måned) og en økning i fellesgjeld på ca. 134 000-172 000 kr per andel. Borettslaget har også vært plaget med svartmaur, og Pelias er engasjert for bekjempelse og oppfølging.

Borettslaget har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. Ved større vedlikehold må kostnader for demontering av større tekniske installasjoner som solceller, varmepumper, markiser, vindskjermer, elbillader o.l. dekkes av den enkelte andelseier.

Samtykke til dyrehold kan gis dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Opplysning om dyrehold skal gis av erverver samtidig med søknad om godkjenning til borettslaget.

Andelseieren er selv ansvarlig for snømåking og strøing foran egen inngang og i egen innkjørsel. Hver andelseier er ansvarlig for å utføre nødvendig malingsvedlikehold av ytre flater, med anbefalt intervall for vinduer/beisede overflater hvert 5. år og fasader hvert 10. år. Borettslaget dekker beis og maling. Andelseiere som ikke kan utføre malingen selv, kan be styret om å innhente pris for arbeidet, som da faktureres andelseier.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 990,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

**Andre rettigheter og forpliktelser**
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

**Tilstandsrapport/takst**
Utført av Trond Morten Edvardsen i B.E Taksering AS den 15-06-2026.

**Boligselgerforsikring**
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

**Boligkjøperforsikring**
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

**Avtalebetingelser**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).
Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

**Vedlegg**
- Tilstandsrapport datert 15.06.2026

- Selgers egenerklæring datert 11.06.2026
- Reguleringskart datert 11.06.2026
- Grunnkart datert 11.06.2026
- Byggetegninger datert 28.06.1983
- Nabolagsprofil
- Vedtekter datert datert 05.06.2025
- Protokoll fra generalforsamling datert 03.06.2026 og 05.06.2026
- Innkallinger til ordinære generalforsamlinger og ekstraordinær generalforsamlig.
- Infoskriv på andelen fra NOBL datert 11.06.2026
- Plankart, reguleringskart, veikart fra Bodø kommune datert 11.06.2026
- Matrikkelrapport datert 11.06.2026

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**
If Skadeforsikring Nuf, Postboks 240, 1326 Lysaker
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Oppdragsansvarlig**
Runar Nilsen
Eiendomsmegler/Avdelingsleder
Telefon: 969 92 222
E-post: runar.nilsen@em1nn.no

**Foretakets adresse og organisasjonsnummer**
EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



*Romslig rekkehus over tre plan med hage og flere uteplasser.*











*Utsikt over nabolaget og omkringliggende natur.*



*Fra boligen er det utsikt mot fjellene i området.*



*Stuen har store vindusflater som gir rikelig med lys og utgang til balkong.*










AEG


AEG
AEG


AEG
















BERNINA





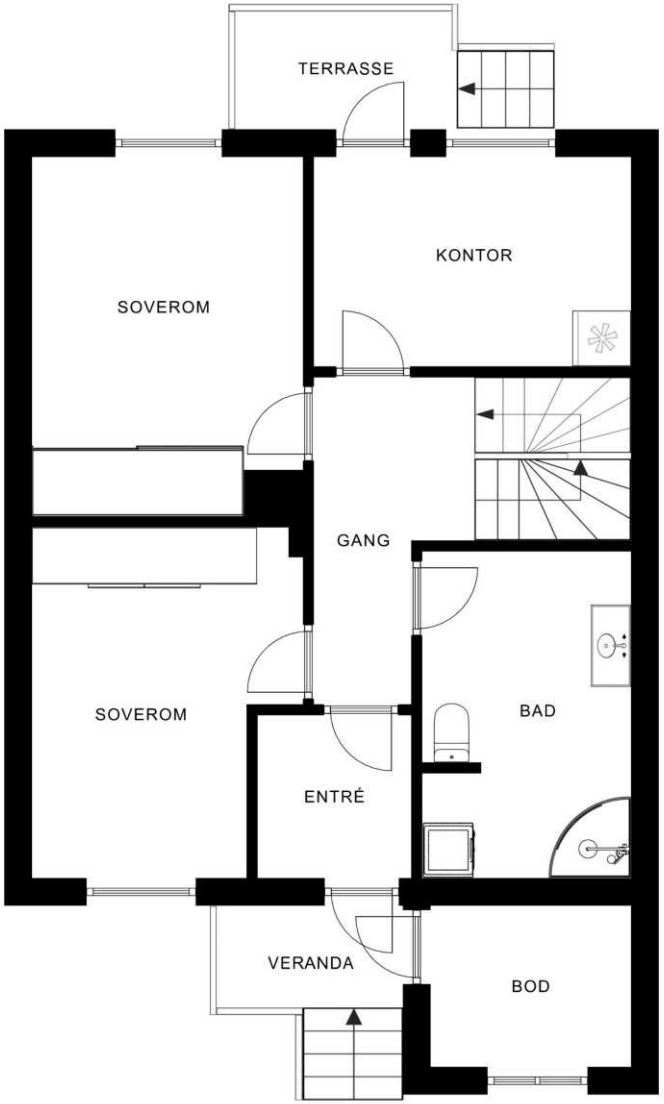








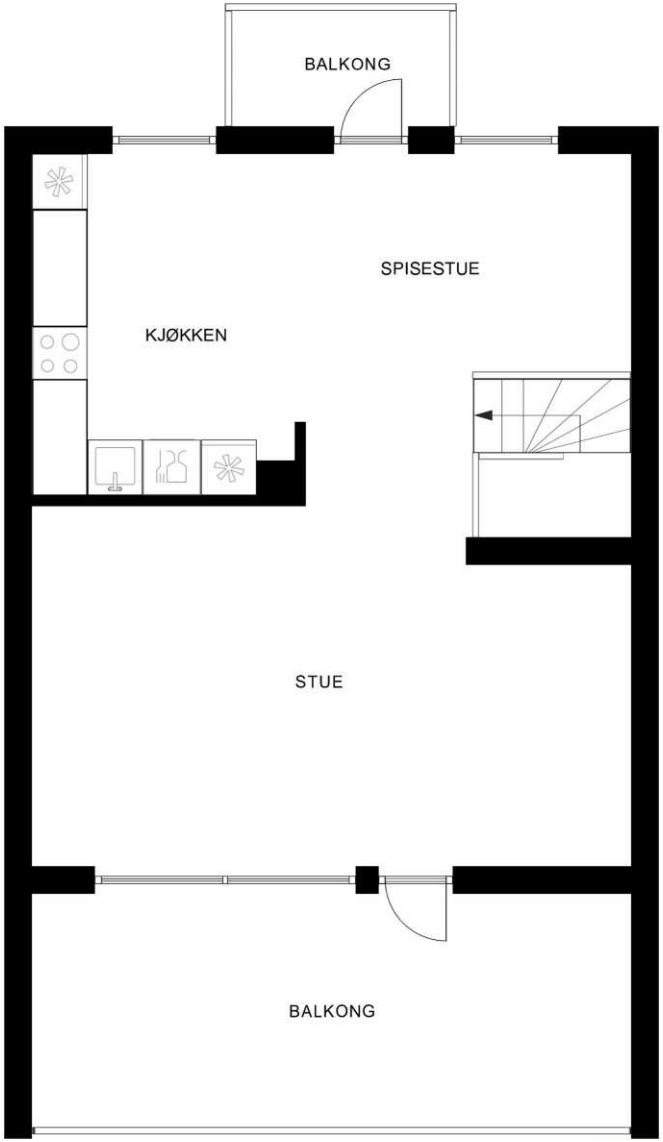
# Plantegning




*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

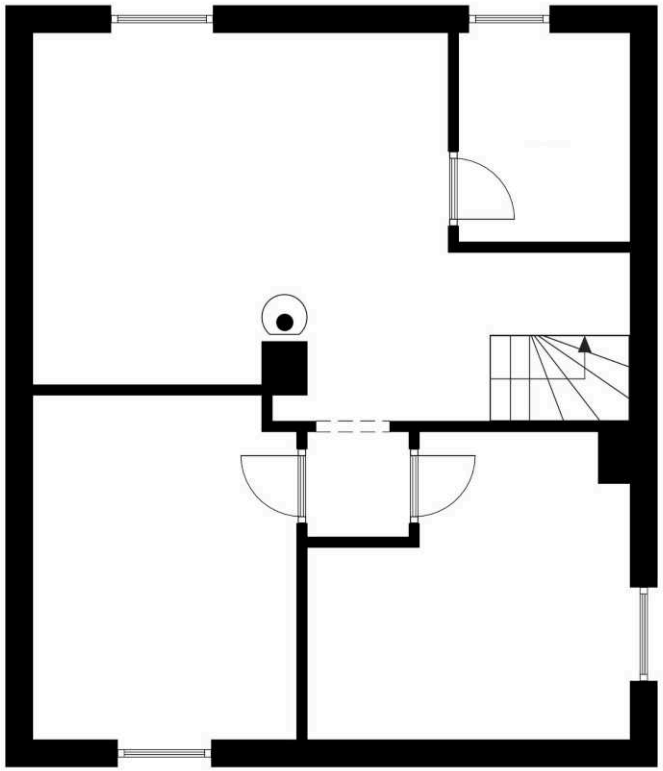
# Plantegning




Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# Plantegning



*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

# LAGÅRDVEIEN 68

## Nabolaget Nedre Fjellveien/Årnessletta - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Tjeldberget** | Linje 4, 4 N, 400 | 4 min / 0.3 km |
| **Bodø stasjon** | Linje F7, R75 | 25 min / 1.8 km |
| **Bodø lufthavn** | | 10 min |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Rønvik skole (1-10 kl.)** | 434 elever, 25 klasser | 5 min / 0.4 km |
| **Saltvern skole (1-10 kl.)** | 677 elever, 42 klasser | 16 min / 1.2 km |
| **Østbyen skole (1-7 kl.)** | 258 elever, 17 klasser | 6 min / 2.9 km |
| **Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)** | 280 elever, 27 klasser | 6 min / 2.7 km |
| **Bodø videregående skole** | 1316 elever, 73 klasser | 7 min / 2.9 km |
| **Norges Toppidrettsgymnas Bodø** | | 8 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Recharge Esso Rønvik** | 7 min |
| **Heidenreich avd. Bodø** | 9 min |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

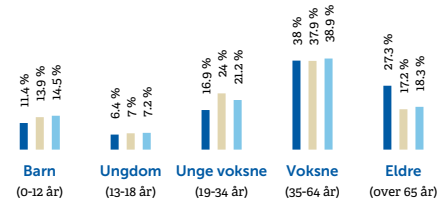
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Nedre Fjellveien/Årnessle... | 810 | 408 |
| Bodø | 42 453 | 22 434 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Nerenga barnehage (0-5 år)** | 32 barn | 4 min / 0.3 km |
| **Solenga naturbarnehage (1-5 år)** | 18 barn | 6 min / 0.5 km |
| **Rønvik barnehage (0-5 år)** | 59 barn | 6 min / 0.5 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Kiwi Rønvika** | PostNord | 10 min / 0.7 km |
| **Joker Rønvik** | Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 11 min / 0.8 km |

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

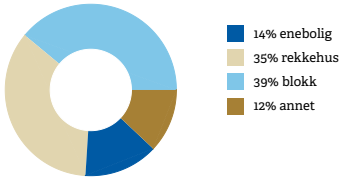
## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Rønvik skole** | Aktivitetshall, fotball | 4 min / 0.3 km |
| **Volden ballslette** | Ballspill | 14 min / 1.1 km |
| **Feel24 Bodø Performance** | | 7 min |
| **Feel24 Rønvika** | | 13 min |

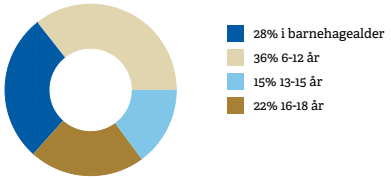
## BOLIGMASSE



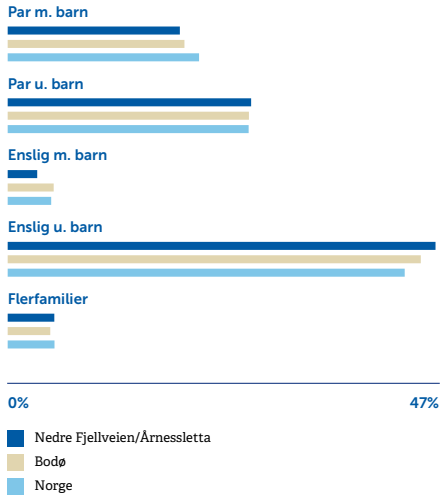

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Koch/Glasshuset** | 5 min |
| **Sykehusapoteket i Bodø** | 26 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING

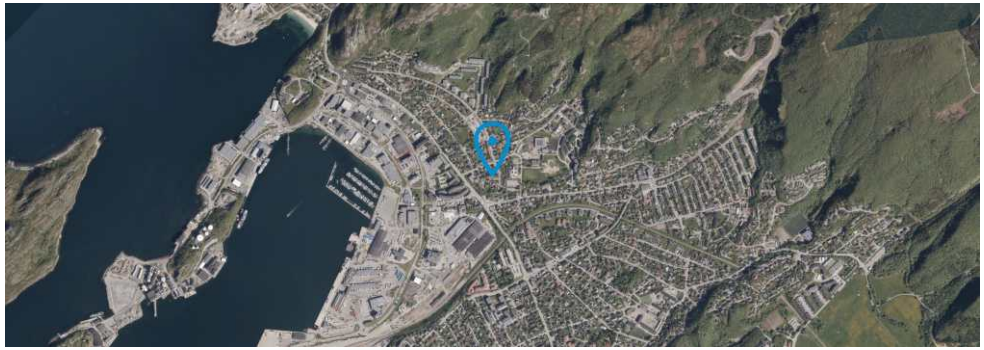


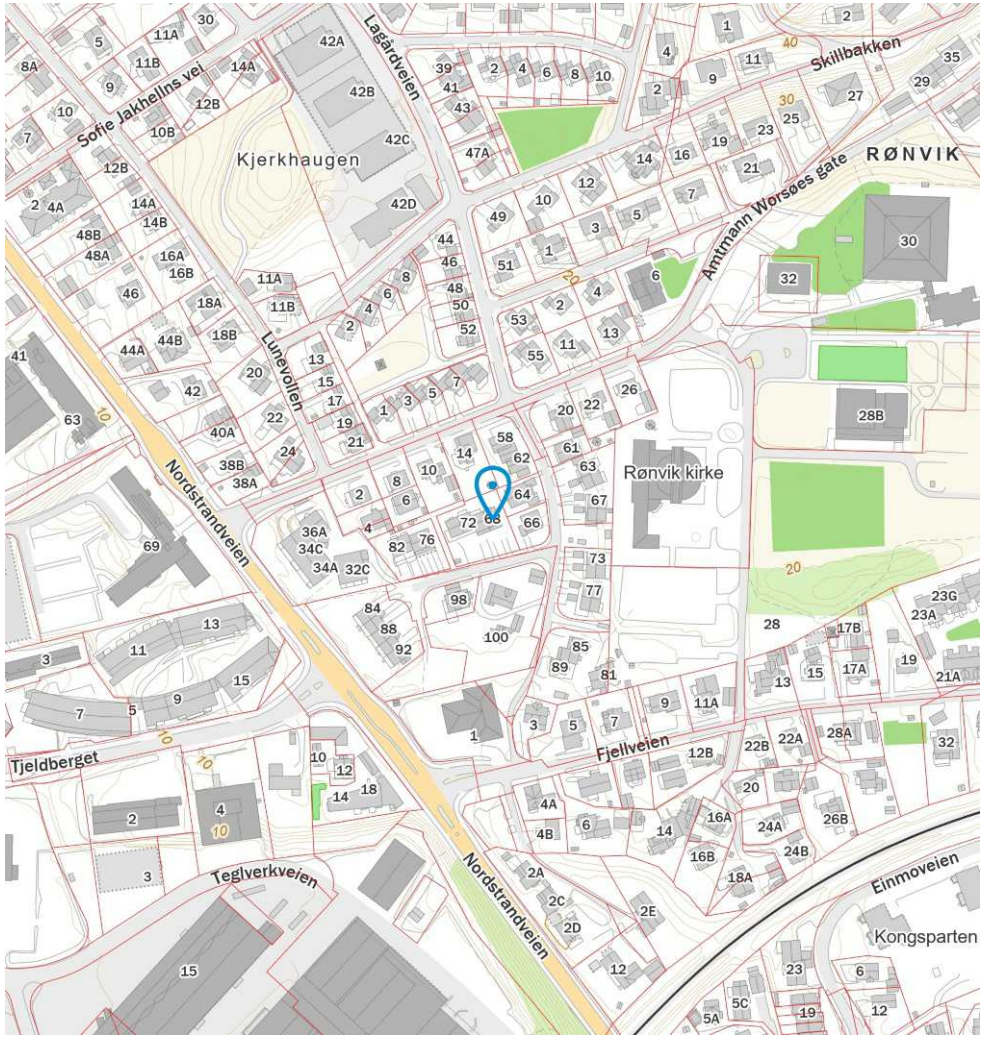

## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 31% | 33% |
| **Ikke gift** | 53% | 54% |
| **Separert** | 12% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 4% | 4% |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025






Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# LAGÅRDVEIEN 68

## Nabolaget Nedre Fjellveien/Årnessletta - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Tjeldberget** | Linje 4, 4 N, 400 | 4 min / 0.3 km |
| **Bodø stasjon** | Linje F7, R75 | 25 min / 1.8 km |
| **Bodø lufthavn** | | 10 min |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Rønvik skole (1-10 kl.)** | 434 elever, 25 klasser | 5 min / 0.4 km |
| **Saltvern skole (1-10 kl.)** | 677 elever, 42 klasser | 16 min / 1.2 km |
| **Østbyen skole (1-7 kl.)** | 258 elever, 17 klasser | 6 min / 2.9 km |
| **Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)** | 280 elever, 27 klasser | 6 min / 2.7 km |
| **Bodø videregående skole** | 1316 elever, 73 klasser | 7 min / 2.9 km |
| **Norges Toppidrettsgymnas Bodø** | | 8 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Recharge Esso Rønvik** | 7 min |
| **Heidenreich avd. Bodø** | 9 min |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

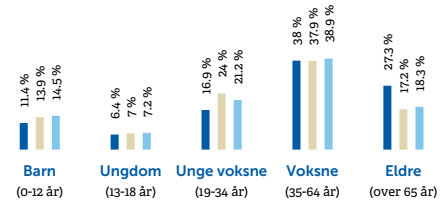
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Nedre Fjellveien/Årnessle... | 810 | 408 |
| Bodø | 42 453 | 22 434 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Nerenga barnehage (0-5 år)** | 32 barn | 4 min / 0.3 km |
| **Solenga naturbarnehage (1-5 år)** | 18 barn | 6 min / 0.5 km |
| **Rønvik barnehage (0-5 år)** | 59 barn | 6 min / 0.5 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Kiwi Rønvika** | PostNord | 10 min / 0.7 km |
| **Joker Rønvik** | Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 11 min / 0.8 km |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

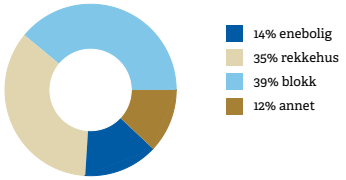
## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Rønvik skole** | Aktivitetshall, fotball | 4 min / 0.3 km |
| **Volden ballslette** | Ballspill | 14 min / 1.1 km |
| **Feel24 Bodø Performance** | | 7 min |
| **Feel24 Rønvika** | | 13 min |

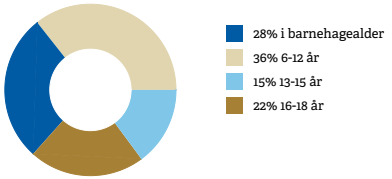
## BOLIGMASSE



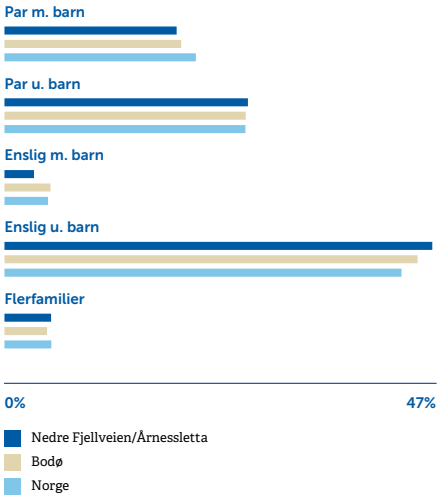

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Koch/Glasshuset** | 5 min |
| **Sykehusapoteket i Bodø** | 26 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



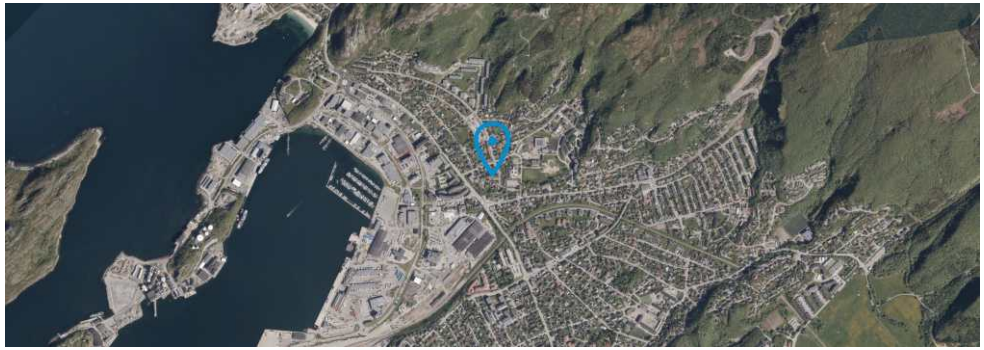

## FAMILIESAMMENSETNING

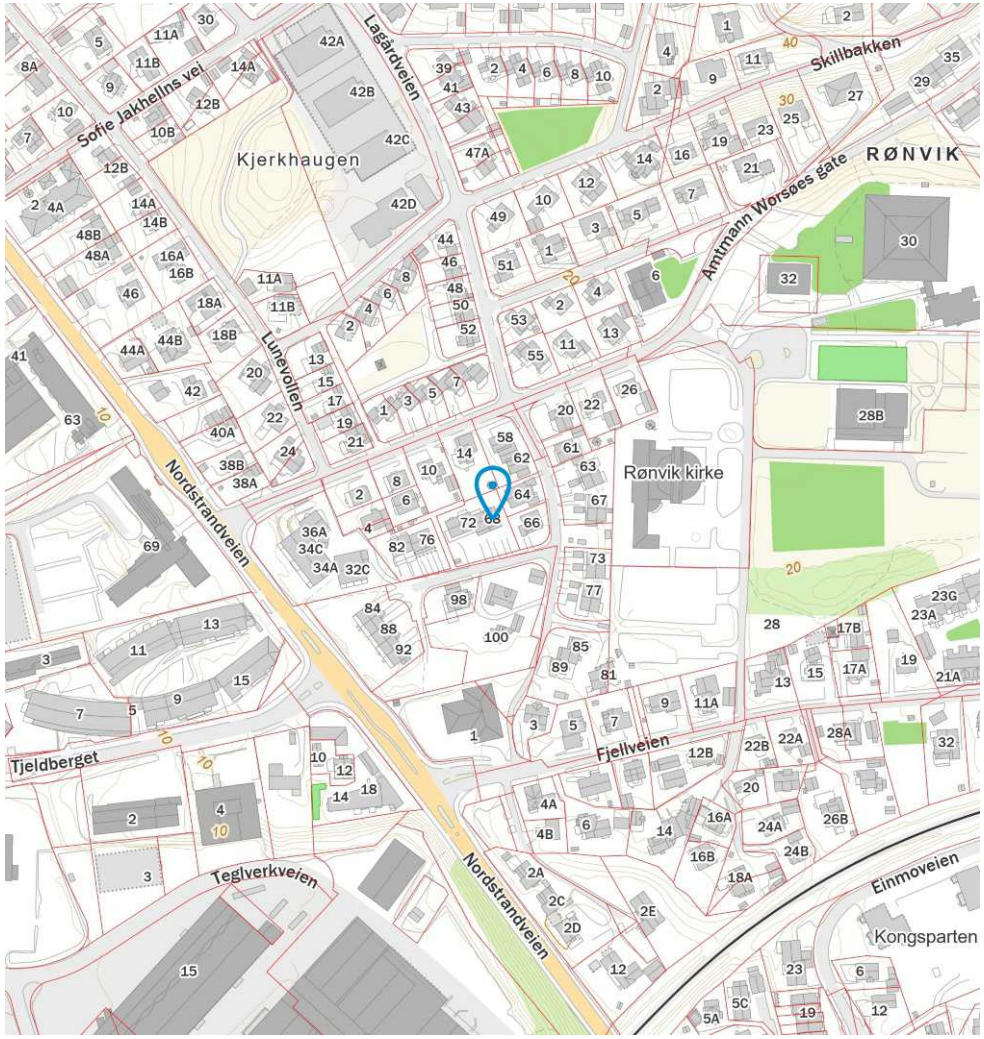



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 31% | 33% |
| **Ikke gift** | 53% | 54% |
| **Separert** | 12% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 4% | 4% |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Lagårdveien 68 , 8012 BODØ

BODØ kommune

gnr. 32,32,32,32,32,32, bnr. 603,602,606,688,607,605, snr. 0,0,0,0,0,0

Andelsnummer 2755

**Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 150 m²**



**Befaringsdato:** 11.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18881-1237 **Eiendomsverdi ref nr:** CU4272

**Autorisert foretak:** B. E. Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Trond Morten Edvardsen

TAKSERING AS TAKSERING AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## B-E taksering as

B-E Taksering AS  er et rådgivende ingeniør- og takserings firma  med kontorer i Bodø bestående av 2 dyktige Takst økonomer .

B-E Taksering AS har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.

Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag samt næringseiendom. Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

**Rapportansvarlig**

Trond Morten Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
trondmorten@me.com
950 36 367



B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

Lagårdveien 68 , 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 602
1804 BODØ

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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





Lagårdveien 68 , 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 602
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

# Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1984 og mye oppgradert med tak fra 2010. Vegger etterisolert, ny kledning, vinduer, ytterdør, balkongdør og balkonger i 2023. Bygningen er idag ca 42 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

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

**Rekkehus - Byggeår: 1984**

UTVENDIG Gå til side

Balkong/ plattinger i imp tre med spaltegulv.
Utvendig trapp i imp tre med spalte trinn.
Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske
installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøve kontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene. Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller på.
Pipe etablert og vedovn. Pipe og ildsted ikke kontrollert, se for øvrig rapport fra Salten Brann.
Trapp mellom 1 og 2 et er fornyet med trinn fornyer og lys.
Malte innerdører med naturlig bruksslittasje.
Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv med gulv varme og fliser på vegger, wc, dusjkabinett, servant nedfelt i innredning og plass for vaskemaskin/ tørketrommel.
Hulltaking er ikke utført fordi det ikke er fysisk mulig på grunn av nærliggende konstruksjoner, våtsone er yttervegger. Rør- og strømføringer i tilstøtende vegger. Det ble utført fuktsøk på våtrommet, og det ble ikke funnet noen anmerkninger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i profilert kiresbær utførelse, meget godt utbygget med benker og takhøye overskap - noen glassdører. Fliser over benk. Innebygget komfyr, komfyrtopp, mikro og plass for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk fra komfyrplass.
Ventilasjon på kjøkken er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir. Viktig å skifte filter og rengjøre aggregat etter anbefalinger fra produsent for å vedlikeholde funksjonen til anlegget

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber fra byggeår. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
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.
110 l vvb etablert i hjørne på kjøkken.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fukt belastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Det anbefales terreng justering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

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

HMS-arbeidet i borettslaget skal ivareta et forsvarlig, trygt og helsemessig tilfredsstillende bomiljø. Dette omfatter systematisk oppfølging av brannvern, internkontroll, vedlikehold av fellesarealer og sikring av rømningsveier. Beboere og styret plikter å etterleve gjeldende lover, forskrifter og interne retningslinjer, samt å rapportere avvik og risikoforhold uten ugrunnet opphold.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

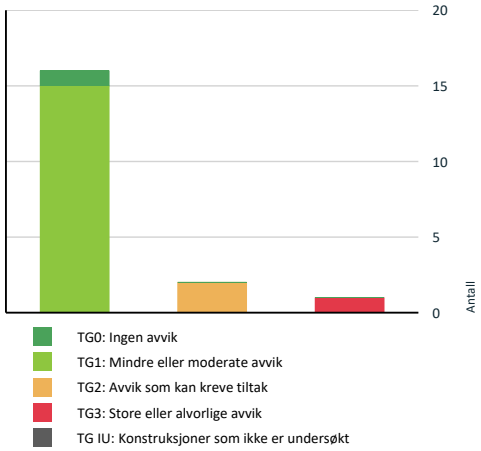
**Rekkehus**

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger. Bruken av rommene er derfor definert ut fra den bruken rommene har, og er ikke kontrollert mot byggemeldte tegninger

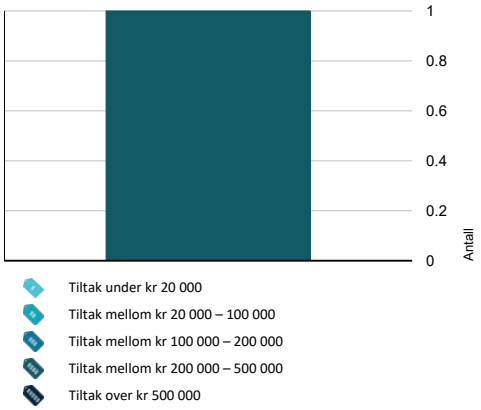
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/gjennomgang kombinert med enkle målinger.

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

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



Lagårdveien 68 , 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 602
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**
1984

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

**Standard**
Boligen har følgende standard:

Kjøkkeninnredning i profilert kiresbær utførelse, meget godt utbygget med benker og takhøye overskap - noen glassdører. Fliser over benk. Innebygget komfyr, komfyrtopp, mikro og plass for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk fra komfyrplass. Utgang fra kjøkken til luftebalkong. Stue med enstavs parkett på gulv og malte plater på vegger og utgang til meget romslig balkong.

Hoved soverom med laminat på gulv og malte vegger, skyvedørs garderobe på vegg med innredning. 2 Soverom med laminat/ parkett på gulv og malte vegger og utgang til lufte balkong fra ene soverommet. Romslig bad med fliser på gulv med gulv varme og fliser på vegger, wc, dusjkabinett, servant nedfelt i innredning og plass for vaskemaskin/ tørketrommel.

Kjeller innredet i ettertid med kjellerstue parkett på gulv og malt panel på vegger samt vedfyrt ovn etablert. 2 innredet rom det ene med teppe på gulv og panel på vegger. Ett med laminat på gulv og malte plater på vegger.

Romslig utebod etablert ved adkomst med lys og stikk. Elbil ladder etablert i front av bod mot parkering.

Standard forøvrig:
Parkett, teppe fliser og laminat på gulv. Malte plater, malt panel, panel på vegger. Malte tak.

Oppvarming:

Vedfyrt ovn i kjellerstue forøvrig med el.

Lyd og isolasjonsforhold betraktes som normal - Normal med referanse til forskrifter relatert til byggeår.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier



### TG 1 Dører

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

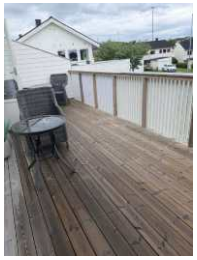
### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**
Balkong/ plattinger i imp tre med spaltegulv.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier



# Tilstandsrapport





### TG 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendig trapp i imp tre med spalte trinn.

### TG 1 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøve kontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.
Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller på.

### TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

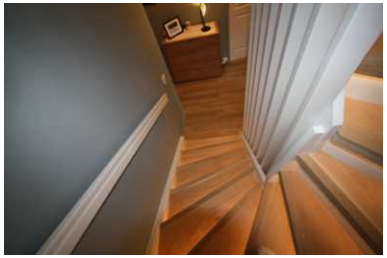
Pipe etablert og vedovn. Pipe og ildsted ikke kontrollert, se for øvrig rapport fra Salten Brann.

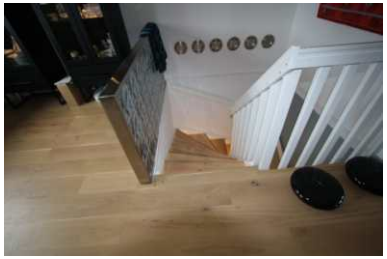


### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapp mellom 1 og 2 et er fornyet med trinn fornyer og lys.



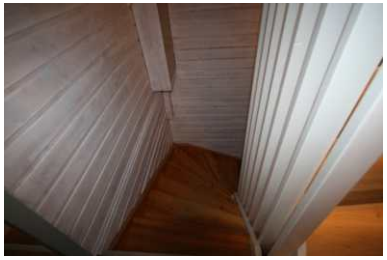




Lagårdveien 68 , 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 602
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

# Tilstandsrapport



### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Malte innerdører med naturlig bruksslittasje.
Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Bad med fliser på gulv med gulv varme og fliser på vegger, wc, dusjkabinett, servant nedfelt i innredning og plass for vaskemaskin/ tørketrommel.

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

For å få tilstands grad 0 eller 1 må badet oppgraderes.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





### 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke utført fordi det ikke er fysisk mulig på grunn av nærliggende konstruksjoner, våtsone er yttervegger. Rør- og strømføringer i tilstøtende vegger. Det ble utført fuktsøk på våtrommet, og det ble ikke funnet noen anmerkninger.

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Eier





# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning i profilert kiresbær utførelse, meget godt utbygget med benker og takhøye overskap - noen glassdører. Fliser over benk. Innebygget komfyr, komfyrtopp, mikro og plass for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk fra komfyrplass.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier





2 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilasjon på kjøkken er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir. Viktig å skifte filter og rengjøre aggregat etter anbefalinger fra produsent for å vedlikeholde funksjonen til anlegget

**Kilde:** Eier

**Årstall:** 2017

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

### TG 1 Ventilasjon

### TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

110 l vvb etablert i hjørne på kjøkken.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

### Elektrisk anlegg

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

*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.*



Lagårdveien 68 , 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 602
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

# Tilstandsrapport

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 tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

**Inntak og sikringsskap**

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?
**Ja Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.**



## TOMTEFORHOLD

### TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fukt belastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Det anbefales terreng justering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

HMS-arbeidet i borettslaget skal ivareta et forsvarlig, trygt og helsemessig tilfredsstillende bomiljø. Dette omfatter systematisk oppfølging av brannvern, internkontroll, vedlikehold av fellesarealer og sikring av rømningsveier. Beboere og styret plikter å etterleve gjeldende lover, forskrifter og interne retningslinjer, samt å rapportere avvik og risikoforhold uten ugrunnet opphold.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

# 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

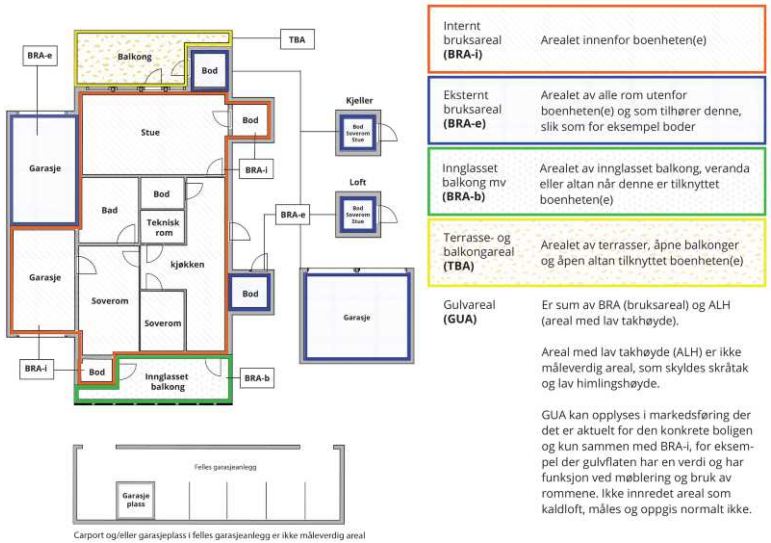
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



Lagårdveien 68 , 8012 BODØ
Gnr 32 - Bnr 602
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

# Arealer

## Rekkehus

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Kjeller | 48 | | | 48 | |
| 1 Etasje | 51 | 5 | | 56 | 3 |
| 2 Etasje | 51 | | | 51 | 20 |
| **SUM** | **150** | **5** | | | **23** |
| **SUM BRA** | **155** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | Kjellerstue, 2 kontorer, bod | | |
| 1 Etasje | Vindfang, bad, 3 soverom | Utebod | |
| 2 Etasje | Stue, kjøkken | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke byggemeldte tegninger. Bruken av rommene er derfor definert ut fra den bruken rommene har, og er ikke kontrollert mot byggemeldte tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Bolig etterisolert, ny kledning, nye vinduer og balkonger i 2023.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 11.6.2026 | Trond Morten Edvardsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1804 BODØ | 32 | 603 | 0 | 0 | 870.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Lagårdveien 76-82
**Hjemmelshaver**
Lagårdveien Borettslag

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1804 BODØ | 32 | 602 | | 0 | 1121 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Lagårdveien 68-74
**Hjemmelshaver**
Lagårdveien Borettslag

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1804 BODØ | 32 | 606 | 0 | 0 | 1406.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Lagårdveien 81-89
**Hjemmelshaver**
Lagårdveien Borettslag

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1804 BODØ | 32 | 688 | 0 | 0 | 1992.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Lagårdveien 84-92
**Hjemmelshaver**
Lagårdveien Borettslag

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1804 BODØ | 32 | 607 | 0 | 0 | 1092.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Lagårdveien 63-69
**Hjemmelshaver**
Lagårdveien Borettslag

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1804 BODØ | 32 | 605 | 0 | 0 | 1001.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Lagårdveien 73-79
**Hjemmelshaver**
Lagårdveien Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0101/LAGÅRDVEIEN BORETTSLAG | 951063584 | H0101 | Nobl | Skog Rolf-Erik |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2755 | 239 900 | 13 101 | *11.06.2026* | 624 931 | *11.06.2026* |





## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Svært attraktiv beliggenhet i barnevennlig område, nært Rønvik skole og barnehage. Rolig blindgate med lite trafikk. Fin gang-/sykkelavstand med ca. 2 km til Bodø sentrum. I nærområdet finner også man butikker, bussholdeplass, treningsfasiliteter mm. Umiddelbar nærhet til flott turterreng med Linken/Rønvikfjellene mm. I området finner man også Kvalvika sandstrand.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Se reguleringsplan som er vedlagt i prospekt.

**Om tomten**

Totalt tomteareal for Borettslaget er 7484 m² - Oppgitt tomteareal med henvisning til Infoland, samt oppmåling på kartriss hvor tomteareal grenser mot veiside og naboeiendommer.
Direkte adkomst til eiendommen fra vei med trafikk begrenset til adkomst boliger. Arealet rund boligen er opparbeidet med egen biloppstillingsplass og plen og noe beplanting.

**Lagårdveien Borettslag**

Lagårdveien Borettslag er et etablert borettslag i Bodø, registrert i 1983 og lokalisert i Lagårdveien 87, 8012 Bodø. Det er et aktivt borettslag med forretningsførsel via NOBL og med offentlig tilgjengelige regnskapstall og styreinformasjon. Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyansiennitet 2 - Medlemskap i Nobl

Styreleder: Unni Merete Angelsen Mob.: +4792036694

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl
Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.
Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet
Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader
Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.
Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Fra Infoland | 11.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 15.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside





# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

**Presiseringer**

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

**Areal**

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

**Personvern**

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Skog, Rolf-Erik
11.06.2026
Signed
bankID

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Rolf-Erik Skog

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 1984
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lagårdveien 68
8012 BODØ

1804-32/602/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

**• Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998
   **Firmanavn:** Nordland Rør/Oras
   **Beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger arbeid ifm oppgradering/sammenslåing av bad og vaskerom.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998
   **Firmanavn:** Flisleggeren(husker ikke navn på firma)
   **Beskrivelse av arbeidet:** Membran og flislegging.

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998
**Beskrivelse av arbeidet:** Sammenslåing av separat bad og vaskerom til et felles rom.Kubbing og legging av gipsplater. Støping av gulv.

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

**• Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran/tettesjikt lagt av av flisleggerfirma.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

**• Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Byggmester Fritzøe AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Arbeid utført i regi av borettslaget. Skiftet bordkledning, lagt på ekstra isolasjon. Nye vinduer, altandører og ytterdør. Gjenoppbygd og utvidet hovedbalkong foran på huset. Reetablert balkong 2. etasje bak, samt etablert ny balkong 1.etasje bak med mulighet for utgang på mark. Reetablert utebod.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Ny drenering ble lagt foran pga problem på naboleilighet. Ikke registrert noen problemer på vår leilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   **Firmanavn:** Ukjent

   **Beskrivelse av arbeidet:** Ny drenering lagt i regi av borettslaget.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

Har vært skade på drenering tilnaboleilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**





1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   **Firmanavn:** Ukjent

   **Beskrivelse av arbeidet:** Ny drenering lagt i regi av borettslaget.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1993

   **Firmanavn:** Ukjent

   **Beskrivelse av arbeidet:** Etablert vedovn i underetasjen. Husker ikke navn på firma.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   **Firmanavn:** Proffkeramikeren

   **Beskrivelse av arbeidet:** Flislegging av pipe i 2. etasje.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   **Firmanavn:** Elektrikeren Bodø
   **Beskrivelse av arbeidet:** Etablert El-bil lader
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   **Firmanavn:** Ovesen Elektriske
   **Beskrivelse av arbeidet:** Varmekabler i vindfang.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   **Firmanavn:** Elektro
   **Beskrivelse av arbeidet:** Nytt ledningsnett/kontakter soverom, lys over kjøkkenbenk. Etablert trappelys.

# Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Innredet kjeller med kjellerstue, bod, samt 2 rom som er benyttet som soverom. I disse er det satt inn vinduer med rømningsvei samt lysgrav utenfor.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Se punktet ovenfor.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**





29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Radon-målinger ble utført i regi av borettslaget for noen år siden. Jeg  har ikke måleresultater, men disse lå innenfor grenseverdien.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Ja**

Borettslaget planlegger utskifting av drenering for en del sv boligene.

# Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

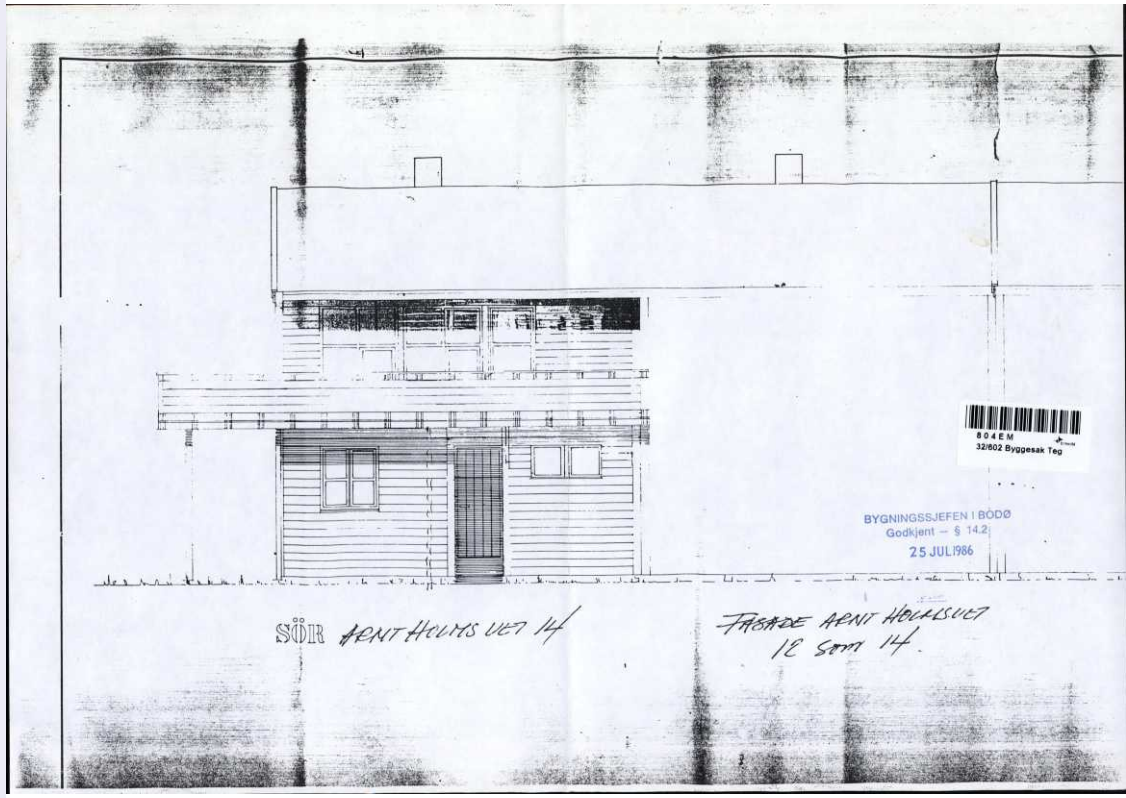
# Bolig selges med boligselgerforsikring

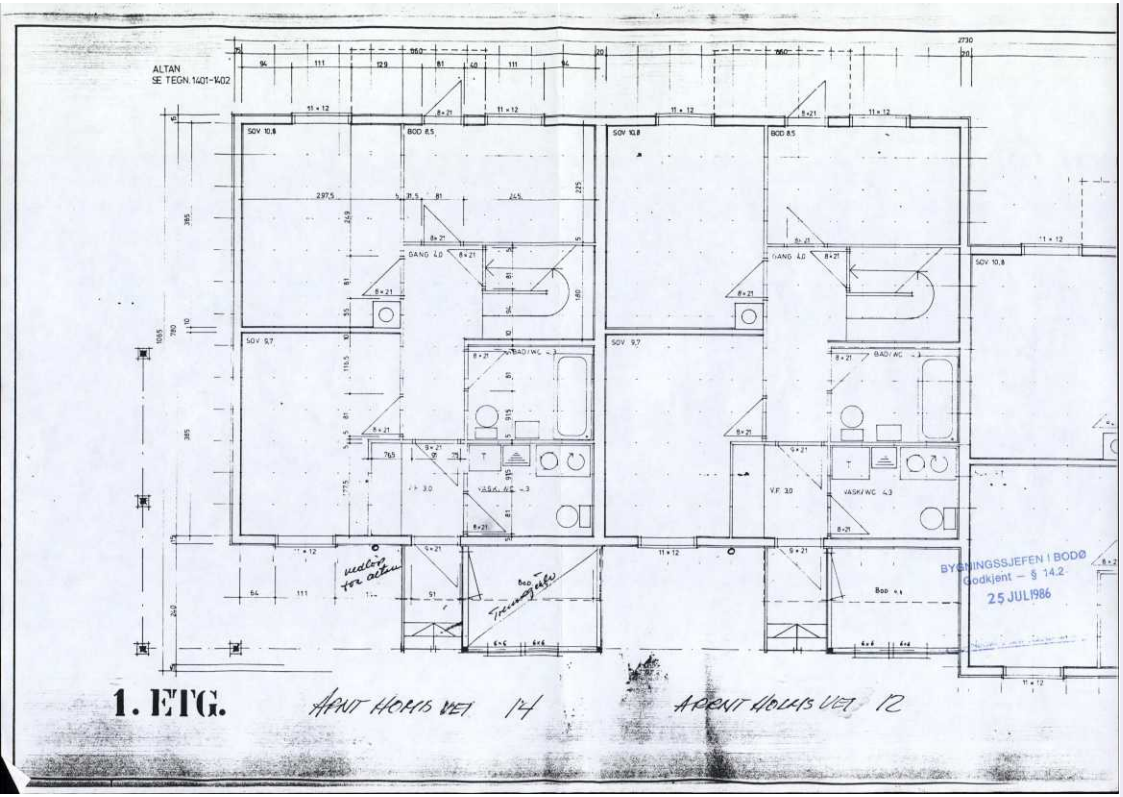
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

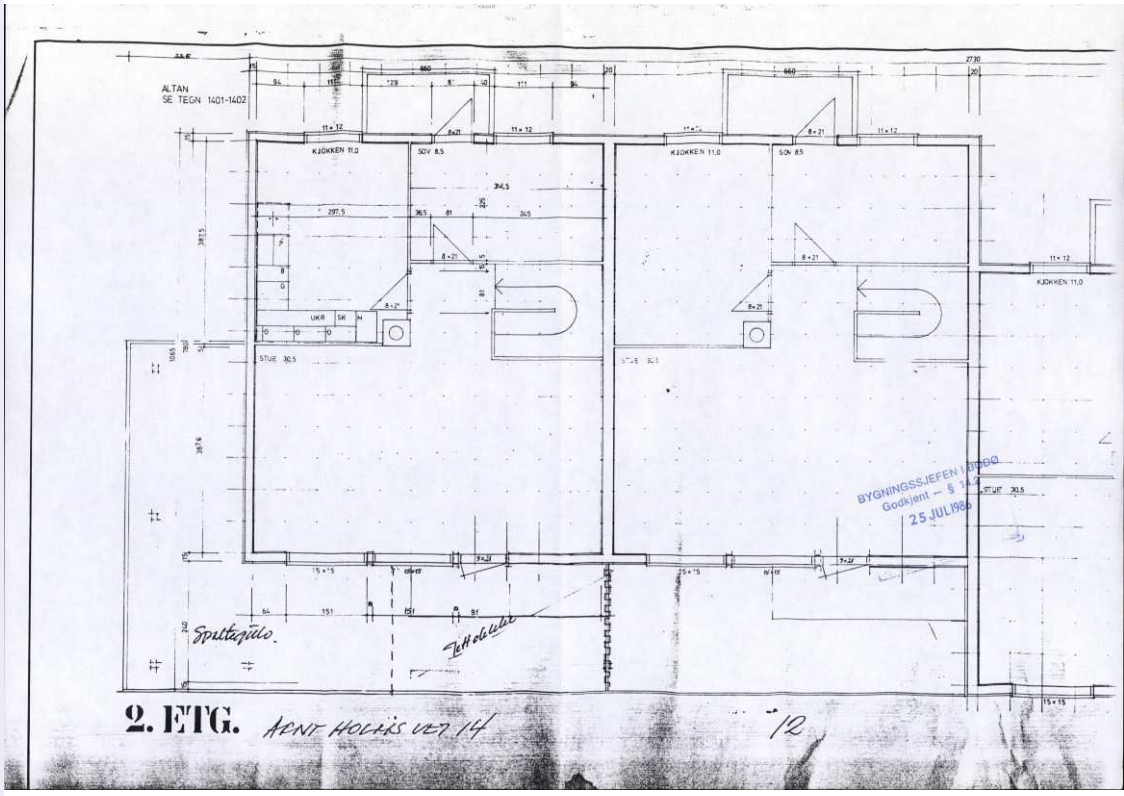
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind. no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.






1. ETG. ARNT HOLMS VEI 14 ARNT HOLMS VEI 12




2. ETG. ARNT HOLMS VEI 14 12

# VEDTEKTER

for Lagårdveien borettslag org nr 951063584

tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.8.85, endret 31.05.10, 23.05.18, 22.06.20, 24.05.23, 06.06.24, sist endret 05.06.25.

## 1. Innledende bestemmelser

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

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

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

(3) Oppsigelse og bytte av forretningsfører kan kun skje dersom generalforsamlingen i borettslaget vedtar det med minst to tredjedels flertall.

## 2. Andeler og andelseiere

**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner 100,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at det i forbindelse med salgsannonsering er gitt informasjon om at de som er nevnt i første ledd har anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende slik at de kan gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider.

## 4. Borett og bruksoverlating

**4-1 Boretten**

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Samtykke til dyrehold kan gis dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Opplysning om dyrehold skal gis av erverver samtidig med søknad om godkjenning til borettslaget. Jf. 2-3 i vedtektene.

**4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, komfyrvakt og waterguard, 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

(8) Andelseieren er selv ansvarlig for snømåking og strøing foran egen inngang og i egen innkjørsel.

**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. Ved større vedlikehold dekker borettslaget frakopling av opptil 3 elektriske punkt pr boenhet. (f.eks fasadelys). Kostnader for demontering av større tekniske installasjoner som er nødvendig å demontere for korrekt vedlikehold av bygningsmassen, må dekkes av den respektive andelseier. Eks solceller, varmepumper, markiser, vindskjermer, EL-bil lader osv.

(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. Maling. Borettslaget dekker beis og maling til hver andelseier. Hver andelseier er ansvarlig for å utføre nødvendig malingsvedlikehold av ytre flater. Anbefalt minimum intervall er maling av vinduer og beisede overflater hvert 5 år og fasader hvert 10 år. For de andelseiere som ikke kan eller vil utføre maling selv, kan de be styret om å innhente pris for å få utført arbeidet som deretter direkte faktureres den aktuelle andelseier. Styret vil da samkjøre malingsarbeider for å oppnå evt stordriftsfordeler.

Borettslaget dekker ikke vedlikehold av plattinger, utvidelser av trapp/inngangsparti, asfalt, brostein, vindskjermer, plen, gjerder, frittstående konstruksjoner som f.eks skillevegger på bakkeplan, sykkelskur, boder og vedskjul.

Trapp. For de boenheter som har trapp dekker borettslaget vedlikeholdskostnader for en enkel men forskriftsmessig ny trapp. Har andelseier utvidet trapp, dekkes ikke vedlikehold av denne.

(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 og to andre medlemmer og to varamedlemmer.

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

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

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokoll / referat skal godkjennes på etterfølgende styremøte.

**8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

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

## 9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

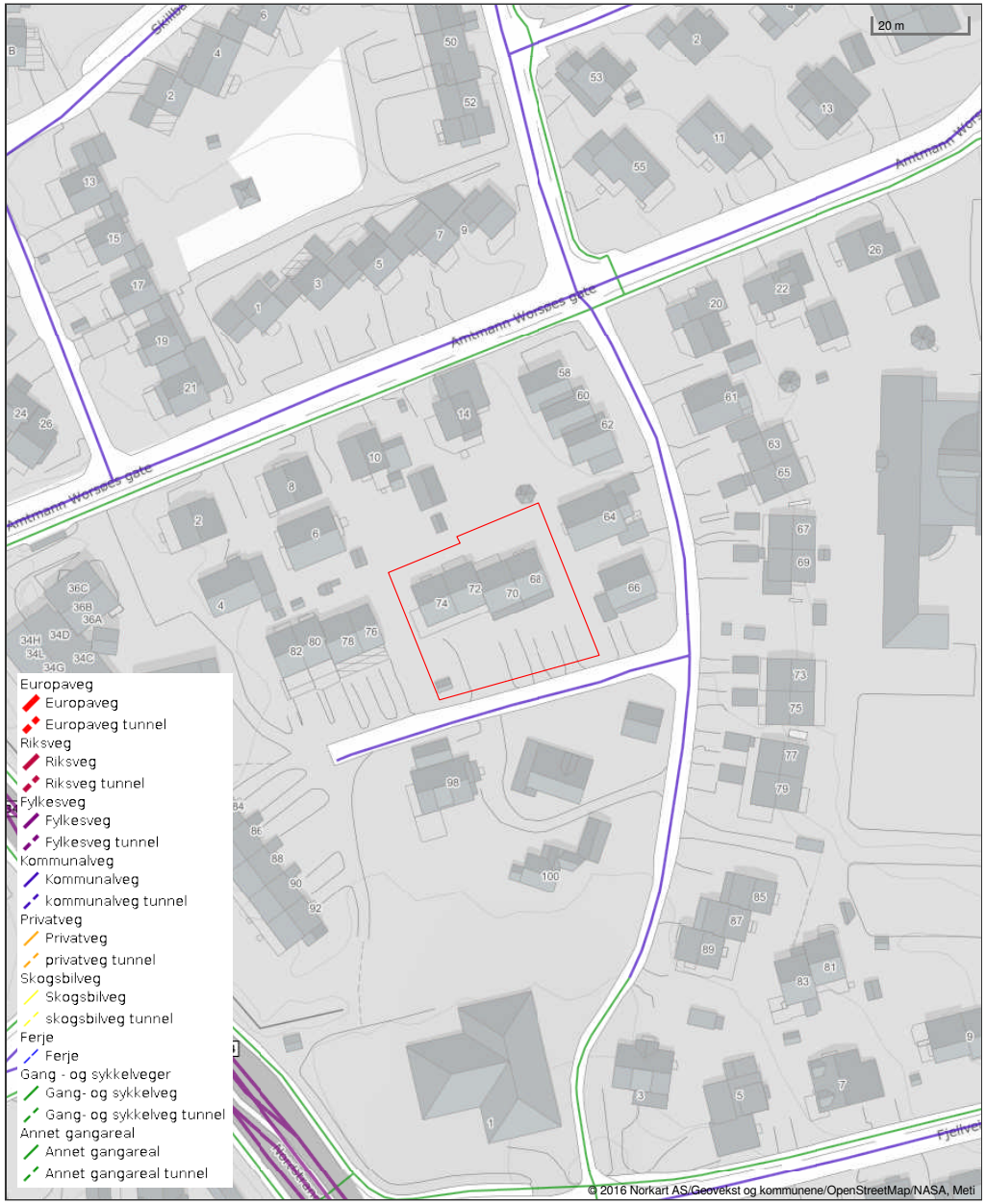
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

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



## Vegstatuskart for eiendom 1804 - 32/602//




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

# Protokoll

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

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Følgende ble valgt som møteleder: Boligbyggelaget Nobl valgt til møteleder med 14 stemmer for.

### 1.2 Valg av sekretær/referent

**Vedtak:**
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl valgt til referent med 14 stemmer for.

### 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

**Vedtak:**
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Styreleder valgt til protokollundertegner med 14 stemmer for.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**
Innkallingen ble: Godkjent med 14 stemmer for
Saksliste ble: Godkjent med 14 stemmer for

### 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

**Vedtak:**
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 14
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 14

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

## 2. VALG AV NY REVISOR

*Fra og med sak 2 var det totalt 13 stk. stemmeberettigede i møtet.*

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

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

**Vedtak:**
**Avstemming:** 13 stemmer for.

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

## 3. AVSLUTNING

**Vedtak:**
Ekstraordinær generalforsamling ble hevet 03.12.25 kl. 14:00.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Lagårdveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Simen Nilsen Benonisen (sign.) | 08.12.2025 |
| Sekretær | Simen Nilsen Benonisen (sign.) | 08.12.2025 |
| Protokollvitne | Unni Merete Angelsen (sign.) | 08.12.2025 |

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lagårdveien Borettslag onsdag 03.06.2026 kl. 18:00 - Nobl Stua i Kvartal 3 - Storgata 45.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Møtet ble åpnet av: Unni Merete Angelsen

Følgende ble valgt som møteleder: Unni Merete Angelsen

Saken ble vedtatt

Saken ble vedtatt

### 1.2 Valg av sekretær/referent

**Vedtak:**
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Markus Mulstrand

Saken ble vedtatt

### 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

**Vedtak:**
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Sindre Stokland

Saken ble vedtatt

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

Enstemmig vedtatt

### 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

**Vedtak:**
Opptak av møtende: Alle møtende registrert.

Stemmeberettigede tilstede: 12

Fullmakter: 2

Totalt antall stemmeberettigede:14

Tilstede fra Nobl: Ingen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

Tatt til orientering

## 2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

**Vedtak:**
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

Tatt til orientering

## 3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

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

Enstemmig vedtatt

## 4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

**Vedtak:**
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 70 000

Avstemming: Enstemmig vedtatt.

Vedtak kr.: 70 000

Styrehonorar gjelder for perioden/år: Gjelder fra 2026

Enstemmig vedtatt

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### 5.1 Valg av styremedlem

**Vedtak:**
Bjørn Jørgensen på valg. Stiller 1 år til grunnet ingen kandidater.

Avstemming: 14 for.

Vedtak: Bjørn Jørgensen valgt som styremedlem i 1 år til.

### 5.2 Valg av varamedlemmer

**Vedtak:**
Valg av varamedlemmer.

Kristin Felberg Jørgensen fratrer styret.

Marit Norvik Tjærandsen fortsetter som vara.



Sindre Stokland velges som nytt varamedlem.

Avstemning: Sindre og Marit enstemmig valgt inn i styre.

Vedtak: Sindre og Marit valgt som nye varamedlem.

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

Styreleder: Unni Angelsen valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Markus Mulstrand valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Bjørn Jørgensen

Varamedlem: Marit Norvik Tjærandsen

Varamedlem: Sindre Stokland.

### 5.3 Valg av valgkomite

**Vedtak:**
Ingen kandidater som ønsker å sitte i valgkomite.

Styre tar denne oppgaven.

Avstemming:

Vedtak:

## 6. INNKOMNE SAKER

### 6.1 Sak fra andelseier - Søknad om etablering av bod på borettslagets eiendom

Jeg søker herved om tillatelse til å sette opp en frittstående utebod i tilknytning til min andel i Lagårdveien 85.

Størrelsen på den planlagte boden er ca. 2,3m x 2,5m. For nøyaktig plassering, vennligst se vedlagte kartskisse.

Jeg er fullt klar over at den foreslåtte plasseringen er på et plenareal som er definert som fellesområde i borettslaget. Etter nøye vurdering av alternative plasseringer, fremstår dette som den eneste praktiske og naturlige løsningen. Arealet hvor boden er tenkt plassert, er ikke i bruk av borettslagets beboere, og en bod her vil etter min mening ikke forringe bruksverdien av fellesarealene for øvrig.

Jeg kan bekrefte at plasseringen er valgt med omhu for å unngå konflikt med tekniske installasjoner, slik som kommunale avløpssluk. Boden vil bli pent utført og godt vedlikeholdt, slik at den fremstår som et ryddig og positivt tilskudd til området, snarere enn å ta plass fra fellesskapet.

Formålet med boden er å dekke et presserende behov for ekstra lagringsplass til snøfres, sykkel og annet utstyr/verktøy.

Jeg håper på en velvillig behandling av søknaden og ser frem til et positivt svar.

**Vedlagt saken følger det med bilde/kartutsnitt som viser plassering.**

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

**Vedtak:**
Det ble stemt over denne saken.

Stemmer for: 5

Stemmer imot: 5

Avholdende stemmer: 4

Denne saken ble ikke godkjent grunnet manglende flertall.

### 6.2 Sak fra andelseier - reetablere trapp og bygge inn søppeldunker

*Styret i borettslaget mottok innmeldt sak fra andelseier i nr. 73 innenfor fristen for innmelding av saker. Saken ble lagt til sakslisten for ordinær generalforsamling.*

*Beklageligvis har denne saken falt ut av sakslisten pga. en systemteknisk feil. Andelseier har rett til å behandle saken som er meldt inn til generalforsamlingen innen datofrist. Styret har derfor rettet opp i dette og fått inn saken til behandling på generalforsamlingen.*

---

Vi ønsker å reetablere trapp i skråning på enden av nr 73, samt bygge inn søppeldunker på endevegg i nr 73. Vi har ikke disposisjonsrett på dette arealet og vil søke styret om godkjenning til bruk for dette formålet. Men dette arbeidet medfører endring av grunn, da vi ønsker å ha grus under trapp og søppelskur. Viser til brl §8-9 om bruksendring av grunn. Grunnen består i dag av jord/gress i et veldig bløtt område. Vi søker derfor generalforsamlingen om endring av grunn fra jord/gress til grus som vist på vedlagt skisse.

Mvh Elisabeth og Bård i nr 73

**Vedlagt saken følger det med bilde/kartutsnitt som viser plassering.**

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

**Vedtak:**
Generalforsamlingen vedtar å gi andelseier i Lagårdveien 73 tillatelse til å reetablere trapp og bygge inn søppeldunker i tråd med saksbeskrivelsen.

Hvis generalforsamlingen vedtar å gi andelseier tillatelse til å å reetablere trapp og bygge inn søppeldunker påpekes det at det er andelseiers ansvar å sørge for å innhente nødvendige godkjenninger før igangsetting. Tiltaket skal finansieres av andelseier, i tillegg til at ansvar for fremtidig vedlikehold ligger til andelseier. Hvis borettslaget skal gjøre vedlikehold som krever at andelseier må fjerne trapp og/eller tilbygg for søppeldunk, forplikter andelseier seg til å fjerne påbygget/tilbygget for egen regning. Vedlikeholdsansvaret følger andelen ved eierskifte.

Denne saken ble stemt over.

Stemmer for: 11

Stemmer imot: 3

Denne saken er godkjent.

## 7. AVSLUTNING



**Vedtak:**
Generalforsamling ble hevet kl. 1859

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Lagårdveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Unni Merete Angelsen (sign.) | 07.06.2026 |
| Sekretær | Markus Mulstrand (sign.) | 08.06.2026 |
| Protokollvitne | Sindre Stokland (sign.) | 09.06.2026 |

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lagårdveien Borettslag torsdag 05.06.2025 kl. 18:00 - Tusenhjemmet.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Møtet ble åpnet av: Unni Merete Angelsen
Følgende ble valgt som møteleder: Unni Merete Angelsen

### 1.2 Valg av sekretær/referent

Markus Mulstrand foreslått som referent.

**Vedtak:**
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Markus Mulstrand

### 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Inger-Johanne Bang meldte seg til å signere protokoll.

**Vedtak:**
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Inger-Johanne Bang.

### 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:17
Stemmeberettigede tilstede: 11
Fullmakter:2
Totalt antall stemmeberettigede:13

Tilstede fra Nobl: Ingen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

## 2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

**Vedtak:**
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

## 3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

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

## 4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

**Vedtak:**
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 65.000,-

Det er foretatt en avstemning for å beholde styre honoraret uendret.

Avstemming: 8 stemmer for. 5 stemmer i mot.

Vedtak kr.:65.000,-

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### 5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for 2 år iht. vedtektenes bestemmelser.

Unni Merete Angelsen er på valg.

**Vedtak:**
Avstemming: 10 for. 3 i mot.

Vedtak: Unni Merete Angelsen valgt for 2 år.



### 5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for opp til 2 år iht. vedtektene.

Bjørn Eivind Jørgensen er på valg

Markus Mulstrand er på valg

Styret ønsker å sikre kontinuitet i styret og foreslår med dette at årets generalforsamling velger et styremedlem for to år, og det andre styremedlemmet for ett år. Da vil borettslaget i fremtiden unngå at hele styret er på valg samtidig, og vi unngår en potensiell utskifting av hele styret på samme året.

**Vedtak:**
Styremedlem 1: Bjørn Eivind Jørgensen

Avstemming: 12 for. 1 i mot.

Vedtak: Bjørn Eivind Jørgensen valgt for 1 år.

Styremedlem 2: Markus Mulstrand

Avstemming: 13 stemmer for.

Vedtak: Markus Mulstrand valgt for 2 år.

### 5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for 1 år iht. vedtektene.

Jann Georg Falch er på valg

Cathrine Rubach er på valg

**Vedtak:**
Marit Tjærandsen og Kristin Jørgensen foreslått valgt for 1 år.

Avstemming: 13 stemmer for.

Vedtak: Marit Tjærandsen og Kristin Jørgensen valgt til vara.

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

Styreleder: Unni Merete Angelsen valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Markus Mulstrand valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Bjørn Eivind Jørgensen valgt i 2025 for 1 år.

Varamedlem: Kristin Jørgensen valgt i 2025 for 1 år.

Varamedlem: Marit Tjærandsen valgt i 2025 for 1 år.

## 6. INNKOMNE SAKER

### 6.1 Vedtektsendring § 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (1)

Styret fremmer forslag om endring av vedtektenes punkt 5-1 (1) vedr andelseiernes vedlikeholdsplikt hvor det foreslås å stadfeste vedlikeholdsansvaret for komfyrvakt og waterguard. Det foreslås derfor å ta dette inn i ordlyden om andelseiernes vedlikeholdsplikt:

Dagens ordlyd:

(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.

Forslag til ny ordlyd:

(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, **komfyrvakt og waterguard**, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Endring av vedtektene krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. brl § 7-11

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar ny ordlyd til vedtektenes punkt 5-1 (1), slik at ordlyden blir: "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, komfyrvakt og waterguard, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås."

**Avstemming:**

**Vedtak:**
Styrets vedtektsendring ble orientert om og stemt over.

Avstemning: 12 for. 1 stemme i mot.



## 7. AVSLUTNING

Styret orientere om drenering:

- I vedlikeholdsplanen ligger utskiftning av drenering i 2034.

Styret har imidlertid sett behov for å fremskynde denne jobben, da det var mistanke om at dreneringsrør og masser ikke fungerer som det skal. Styret hentet inn 3 tilbud for å få få filmet rørene og Pedersen og Hansen AS fikk jobben. Resultat av denne jobben er at denssystemet er i svært dårlig stand. I tillegg er det brukt skjellsand som dreneringsmasse, noe som gjør at systemet har svekket seg mye raskere enn dagens standard ville gjort. Rekkene 68-74 & 76-92 er i dårligst stand. Rekke 63-69 må også utbedres, men kan være at rør på fremsiden kan gjennomspyles, og at det kun vil behøves byttet på baksiden. Rekke 84 -92 fikk nye dreneringsrør for ca 15 år + siden og bør holde flere år til. Dog er det kartlagt inntregning av stein, løv og sand i disse også. Styret jobber videre med saken og legger frem forslag til fremdriftplan når de har mer oversikt over omfang og priser. Denne jobben må lånefinansieres i sin helhet.

- 40 års fest tatt opp igjen. Ikke noe stemning for å gå videre med saken.

- Andelseier stilte spørsmål vedr retningslinjene, og at eiendommene i endene burde ha rett på å benytte dette arealet. Styret v/styreleder informerte om at denne saken tok noe tid da det var en sak som krevde støtte fra Nobl sine rådgivere da det innebar endring av grunn. I forbindelse med denne jobben dukket det også opp behov for å få utarbeidet retningslinjer for bygging og endring av bruk på felles grunn. BRL har to definerte områder som kan bli nødvendig å bruke for fremtidig behov; parkering, renovasjon, lekeplass etc. Siden disse områdene er alle andelseieres eiendom, kan ikke andelseiere som er nærmest utvikle området uten flertall i Generalforsamling. Områdene det er snakk om er mellom 69 & 73 og område ved siden av andelseiere i nr 84. Disse to sakene gjorde at behandlingstiden tok lengre tid enn normalt.

- Det ble stilt spørsmål vedr nytte av nye retningslinjer da det var en oppfattelse av at de ikke ble etterfulgt da det sto eksisterende bygg hos noen andelseiere. Styret presiserte på nytt at disse retningslinjene ikke har tilbakevirkende kraft og at nye retningslinjene ligger til grunn når styret mottar søknader vedr bygging og endring av grunn på felles tomt.

- Styret har notert ønske om valgkomite til neste år.

**Vedtak:**
Generalforsamling ble hevet kl. 19:46

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Lagårdveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Unni Merete Angelsen (sign.) | 12.06.2025 |
| Sekretær | Markus Mulstrand (sign.) | 12.06.2025 |
| Protokollvitne | Inger-Johanne Bang (sign.) | 16.06.2025 |



# Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Lagårdveien Borettslag

**Onsdag 03.06.2026, kl. 18:00 Sted: Nobl Stua i Kvartal 3 - Storgata 45**

**Til behandling foreligger:**

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Valg av sekretær/referent

### 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

### 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

## 2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

**Forslag til vedtak:** Årsmelding tas til orientering.

## 3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

## 4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Unni Merete Angelsen
Styremedlem, Bjørn Eivind Jørgensen
Styremedlem, Markus Mulstrand
Varamedlem, Marit Norvik Tjærandsen
Varamedlem, Kristin Felberg Jørgensen

### 5.1 Valg av styremedlem

### 5.2 Valg av varamedlemmer

### 5.3 Valg av valgkomite

## 6. INNKOMNE SAKER

### 6.1 Sak fra andelseier - Søknad om etablering av bod på borettslagets eiendom

Jeg søker herved om tillatelse til å sette opp en frittstående utebod i tilknytning til min andel i Lagårdveien 85.

Størrelsen på den planlagte boden er ca. 2,3m x 2,5m. For nøyaktig plassering, vennligst se vedlagte kartskisse.

Jeg er fullt klar over at den foreslåtte plasseringen er på et plenareal som er definert som fellesområde i borettslaget. Etter nøye vurdering av alternative plasseringer, fremstår dette som den eneste praktiske og naturlige løsningen. Arealet hvor boden er tenkt plassert, er ikke i bruk av borettslagets beboere, og en bod her vil etter min mening ikke forringe bruksverdien av fellesarealene for øvrig.

Jeg kan bekrefte at plasseringen er valgt med omhu for å unngå konflikt med tekniske installasjoner, slik som kommunale avløpssluk. Boden vil bli pent utført og godt vedlikeholdt, slik at den fremstår som et ryddig og positivt tilskudd til området, snarere enn å ta plass fra fellesskapet.

Formålet med boden er å dekke et presserende behov for ekstra lagringsplass til snøfres, sykkel og annet utstyr/verktøy.

Jeg håper på en velvillig behandling av søknaden og ser frem til et positivt svar.

**Vedlagt saken følger det med bilde/kartutsnitt som viser plassering.**

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

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar å gi andelseier i Lagårdveien 85 tillatelse til å sette opp en frittstående bod i tråd med saksbeskrivelsen.

Hvis generalforsamlingen vedtar å gi andelseier tillatelse til å bygge bod påpekes det at det er andelseiers ansvar å sørge for å innhente nødvendige godkjenninger før igangsetting. Tiltaket skal finansieres av andelseier, i tillegg til at ansvar for fremtidig vedlikehold ligger til andelseier. Hvis borettslaget skal gjøre vedlikehold som krever at andelseier må fjerne boden, forplikter andelseier seg til å fjerne påbygget/tilbygget for egen regning. Vedlikeholdsansvaret følger andelen ved eierskifte.

**Styrets innstilling:** Styret mener søknaden bør avslås.

**Begrunnelse:**
Styret viser til borettslagets retningslinjer for bruk av fellesområder. Fellesarealene mellom husene tilhører fellesskapet og alle andelseiere i fellesskap. I tråd med gjeldende praksis og tidligere informasjon, kan disse områdene ikke benyttes til private formål eller oppføring av egne bygninger, slik som boder, plattinger eller parkeringsplasser. I henhold til retningslinjene kan en som tidligere informert om benytte baksiden til slike formål, gitt at kommunens lovverk i slike saker overholdes. Videre må styret ta hensyn til fremtidige behov og eventuell alternativ utnyttelse av fellesarealene som vil komme alle andelseiere til gode. Styret har på dette grunnlag ikke mandat eller mulighet til å innvilge søknaden.



### 6.2 Sak fra andelseier - reetablere trapp og bygge inn søppeldunker

*Styret i borettslaget mottok innmeldt sak fra andelseier i nr. 73 innenfor fristen for innmelding av saker. Saken ble lagt til sakslisten for ordinær generalforsamling.*

*Beklageligvis har denne saken falt ut av sakslisten pga. en systemteknisk feil. Andelseier har rett til å behandle saken som er meldt inn til generalforsamlingen innen datofrist. Styret har derfor rettet opp i dette og fått inn saken til behandling på generalforsamlingen.*

---

Vi ønsker å reetablere trapp i skråning på enden av nr 73, samt bygge inn søppeldunker på endevegg i nr 73. Vi har ikke disposisjonsrett på dette arealet og vil søke styret om godkjenning til bruk for dette formålet. Men dette arbeidet medfører endring av grunn, da vi ønsker å ha grus under trapp og søppelskur. Viser til brl §8-9 om bruksendring av grunn. Grunnen består i dag av jord/gress i et veldig bløtt område. Vi søker derfor generalforsamlingen om endring av grunn fra jord/gress til grus som vist på vedlagt skisse.

Mvh Elisabeth og Bård i nr 73

**Vedlagt saken følger det med bilde/kartutsnitt som viser plassering.**

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

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar å gi andelseier i Lagårdveien 73 tillatelse til å reetablere trapp og bygge inn søppeldunker i tråd med saksbeskrivelsen.

Hvis generalforsamlingen vedtar å gi andelseier tillatelse til å å reetablere trapp og bygge inn søppeldunker påpekes det at det er andelseiers ansvar å sørge for å innhente nødvendige godkjenninger før igangsetting. Tiltaket skal finansieres av andelseier, i tillegg til at ansvar for fremtidig vedlikehold ligger til andelseier. Hvis borettslaget skal gjøre vedlikehold som krever at andelseier må fjerne trapp og/eller tilbygg for søppeldunk, forplikter andelseier seg til å fjerne påbygget/ tilbygget for egen regning. Vedlikeholdsansvaret følger andelen ved eierskifte.

**Styrets innstilling:** Vedr trapp:

Om trappen kun skal forbedres i hht til opprinnelig beliggenhet har styret ingen innvendinger mot dette.

Søppelskur:

Viser til brl §8-9 om bruksendring av grunn. Styret viser til Generalforsamlingens krav til 2/3 flertall for å få dette gjennomført. Om bygget skal bygges på eksisterende bygg, med andre ord ikke er frittstående (lett kan flyttes) anbefaler styret Generalforsamlingen å følge retningslinjene om at fellesområdene mellom bygg ikke skal benyttes til private formål. Viktig å understreke at et godkjent vedtak vil legger føringer for fremtidige søknader om benyttelse av felles eiendom til egen bruk.

## FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2026 gis til: _____

andelseier underskrift: _____





# Årsmelding Lagårdveien Borettslag 2026

## Årsregnskap 2025

Reelle overskudd ble på 101 000 ,- som går til oppbygging av midler på bok.
I praksis betyr det at vi gikk fra 230 000,- til 332 000,- i disp midler og at likviditeten har økt.

## Budsjett 2026

- Generell prisstigning: + 3,5%
- Forretningsførsel: + 4,6%
- Forsikring: + 4,6 %
- Kommunale avgifter: + 10%
- TV /Internett + 5%
- Avsetning vedlikehold: 150,-
- Eiendomsskatt: + 73%

  Totalt 244 800,- mot Budsjett 2025 141 500,-
  Dette utgjør en økning på 73%. Dette utgjør ca 330,- pr mnd pr andel og 3960,- pr år.

Resultat:
Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld: 318 718,-
Tilbakeføring avskrivninger 8 687
Avdrag langsiktig gjeld -269 684
Netto resultat 49 034,-
Pga tilbakeføring av nedskrevne midler overføres 57 721,- til disponible midler.

Dersom disponible midler ikke reduseres i 3. tertial i 2026 vil selskapet ved utgangen av 2026 ha ca kr 380 000 i disponible midler Et anbefalt nivå på disponible midler til ordinær drift av selskapet er felleskostnader tilsvarende to måneders felleskostnader, i vårt tilfelle ca. kr. 415.000,-

Per i dag har borettslaget ingen egen vedlikeholdskonto eller opparbeidet buffer til større vedlikeholdstiltak. Styret ønsker derfor å starte oppbygging av en slik reserve ved å sette av kr 160 per måned per andel. Dette vil bidra til å øke vedlikeholdsfondet med kr 50.000 per år. Målet med avsetningen er å bygge opp en økonomisk buffer som kan redusere behovet for fremtidige låneopptak og samtidig gi borettslaget større økonomisk trygghet og forutsigbarhet over tid.

## Drenering og finansiering

Styret har i perioden arbeidet med å kartlegge behov og kostnader knyttet til nødvendig drenering rundt bygningsmassen. Det er gjennomført befaringer og innhentet tilbud fra flere entreprenører. Arbeidet har vist seg å være mer omfattende enn først antatt, da prosjektet ikke kun omfatter drenering, men også betydelig snekkerarbeid i forbindelse med terreng, kledning og tilpasninger rundt bygningene.
Styret har vært i kontakt med flere større leverandører i markedet. Til tross for dette er det kun mottatt tre tilbud, hvorav kun ett av tilbudene inkluderer både dreneringsarbeid og tilhørende snekkerarbeid. Dette gjør sammenligning av tilbudene mer krevende og

understreker kompleksiteten i prosjektet. Styret venter har pr i dag 2 leverandør i dialog som vi venter tilbud på.
Totalt kostnaden vil bli i størrelsesorden 4,2- 4,5 millioner avhengig om vi deler prosjektet over to perioder.

**Finansiering**
Styret har innhentet foreløpige beregninger knyttet til finansiering av prosjektet. Et eventuelt låneopptak for drenering er beregnet med 30 års løpetid, flytende rente og ordinære avdrag fra første termin. Etter siste økning i styringsrenten vil rentenivået for borettslaget fra juni være på 5,15 %.
Det er utarbeidet beregninger for ulike lånestørrelser:

- Lån på 2,1 millioner kroner
  - Økning i felleskostnader på ca. 6 %
  - Tilsvarer ca. kr 370–470 per måned, avhengig av fordelingsnøkkel
  - Økning i fellesgjeld på ca. kr 67.000–86.000 per andel
- Lån på 4,2 millioner kroner
  - Økning i felleskostnader på ca. 12 %
  - Tilsvarer ca. kr 730–950 per måned, avhengig av fordelingsnøkkel
  - Økning i fellesgjeld på ca. kr 134.000–172.000 per andel

Styret viser til at borettslaget allerede har et relativt nytt lån opptatt i 2024. På grunn av dette vurderes det som lite hensiktsmessig å refinansiere eksisterende lån ved å forlenge løpetiden og samtidig øke lånerammen. Styrets foreløpige vurdering er derfor at et eventuelt nytt prosjekt bør finansieres gjennom opptak av et separat lån.
Det vises også til budsjett for 2026, hvor det er lagt opp til et mindre overskudd i den ordinære driften.

**HMS og internkontroll**
Styret har i løpet av året utarbeidet en HMS-plan for borettslaget. Formålet med planen er å tydeliggjøre ansvar og rutiner knyttet til helse, miljø og sikkerhet, samt forebygging av uønskede hendelser.
HMS-planen beskriver både:

- den enkelte andelseiers ansvar for egen bolig og bruk av fellesarealer
- borettslagets og styrets ansvar for oppfølging, vedlikehold og sikkerhet i fellesområdene

Planen vil bli sendt ut til alle andelseiere før Generalforsamlingen.
Som en del av HMS-arbeidet vil det også bli innført et årlig egenkontrollskjema som sendes ut til alle beboere. Formålet er å bidra til økt bevissthet rundt blant annet brannsikkerhet, elektrisk anlegg, rømningsveier, ventilasjon og andre forhold som kan påvirke sikkerheten i bygningene.

**Eiendomsskatt**
Som tidligere informert har Bodø kommune innført en ny takseringsmodell for eiendomsskatt fra 2026. Dette har medført vesentlige endringer for mange borettslag. Etter omfattende kritikk besluttet bystyret torsdag 5. februar å øke bunnfradraget til kr 700.000. Dette har gitt en reduksjon i skattegrunnlaget sammenlignet med det opprinnelige varselet for eiendomsskatt 2026. For mange borettslag vil den nye modellen likevel innebære en betydelig økning sammenlignet med eiendomsskatten for 2025.
For Lagårdveien Borettslag medfører den nye eiendomsskatten et avvik fra vedtatt budsjett for 2026, da budsjettet ble utarbeidet med forutsetning om uendret eiendomsskatt fra 2025. På tidspunktet for budsjettarbeidet var det fortsatt usikkerhet knyttet til hvordan den nye modellen ville slå ut.



Den økte eiendomsskatten utgjør om lag kr 328,- ekstra per måned per andel. Styret har vurdert borettslagets økonomi og legger til grunn at det per nå ikke er nødvendig å øke felleskostnadene for å dekke merkostnaden knyttet til eiendomsskatt i 2026.

**Skadedyr og uteområder**
Borettslaget har dessverre i perioden vært plaget med svartmaur. Én andelseier har fått maur inn i boligen og Anticimex er på saken. Det er også registrert aktivitet utendørs i rekke 68–74.Styret har engasjert Pelias for bekjempelse og oppfølging av problemet. Det er gjennomført tiltak, og styret håper dette vil gi gode resultater fremover. Situasjonen vil fortsatt bli fulgt opp ved behov.
I løpet av vinteren førte kraftig uvær til at et tre falt ned på borettslagets område. Heldigvis falt treet i en retning som gjorde at det ikke oppsto skade på bygninger eller personer. Treet er i ettertid blitt fjernet.

**Økonomi og vedlikeholdsbuffer**
Borettslaget har per i dag en god og stabil økonomi. Styret ser likevel behov for å styrke den langsiktige økonomiske beredskapen, særlig med tanke på fremtidig vedlikehold og uforutsette kostnader. Dette gjøres ved årlig avsetning på 50 000,- årlig.

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKTER** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 2 147 638 | 1 918 992 | 2 168 461 | 2 298 483 |
| Kabel-tv-Renovasjon | | 297 087 | 298 462 | 299 688 | 327 324 |
| **SUM INNTEKTER** | | **2 444 725** | **2 217 454** | **2 468 149** | **2 625 807** |
| **KOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 1 | 5 135 | 4 740 | 4 740 | 5 530 |
| Styrehonorar | 2 | 65 000 | 60 000 | 65 000 | 70 000 |
| Kontingent | 3 | 9 100 | 9 100 | 9 100 | 9 100 |
| Revisjonshonorar | 4 | 8 675 | 8 281 | 8 600 | 9 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 62 970 | 66 468 | 63 000 | 65 900 |
| Løpende kontrakter | 5 | 198 935 | 174 102 | 184 250 | 205 360 |
| Andre honorar og innleide tjenester | 6 | 0 | 22 095 | 0 | 15 000 |
| Drift/Vedlikeholdskostnader | 7 | 54 303 | 1 877 627 | 140 000 | 90 000 |
| Vedlikeholdsavsetning | | 0 | 0 | 0 | 50 000 |
| Forsikring | 8 | 200 234 | 178 637 | 200 266 | 209 052 |
| Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg. | 9 | 623 003 | 620 125 | 675 500 | 757 400 |
| Energi | | 0 | 2 305 | 0 | 0 |
| Andre driftsutgifter | 10 | 8 220 | 10 310 | 12 650 | 10 850 |
| Avskrivning driftsmidler | 11 | 8 687 | 8 687 | 8 687 | 8 687 |
| **SUM KOSTNADER** | | **1 244 261** | **3 042 477** | **1 371 793** | **1 505 879** |
| **RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER** | | **1 200 464** | **-825 023** | **1 096 356** | **1 119 928** |
| **FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER** | | | | | |
| Renteinntekter | | 8 283 | 25 420 | 12 000 | 8 000 |
| Rentekostnader | | 879 951 | 907 422 | 869 198 | 809 210 |
| **SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER** | | **-871 667** | **-882 002** | **-857 198** | **-801 210** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **328 796** | **-1 707 025** | **239 158** | **318 718** |





| | Note | 31.12.25 | 31.12.24 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Tomter | 12 | 1 491 202 | 1 491 202 |
| Bygninger | 13 | 11 434 198 | 11 434 198 |
| Andre driftsmidler | 11 | 44 886 | 53 573 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **12 970 286** | **12 978 973** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Periodiserte kostnader | | 44 772 | 38 922 |
| Forskuddsbetalt forsikring | | 227 428 | 197 766 |
| Erstatningsmessige skader | | 13 875 | 0 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Bankinnskudd | 14 | 318 189 | 292 060 |
| **Sum omløpsmidler** | | **604 264** | **528 748** |
| **SUM EIENDELER** | | **13 574 550** | **13 507 722** |

| | Note | 31.12.25 | 31.12.24 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Annen egenkapital** | | | |
| Innskutt andelskapital | | 2 600 | 2 600 |
| Annen egenkapital | | -8 744 055 | -9 072 851 |
| **Sum egenkapital** | **15** | **-8 741 455** | **-9 070 251** |
| **Gjeld** | | | |
| **Avsetninger og forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| DNB | 16 | 16 120 986 | 16 357 316 |
| Borettsinnskudd | 17 | 5 922 800 | 5 922 800 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **22 043 786** | **22 280 116** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 0 | 7 544 |
| Leverandørgjeld | | 241 434 | 285 316 |
| Skyldig off. myndigheter (skatt og aga) | | 26 325 | 0 |
| Påløpne renter | | 4 461 | 4 997 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **272 220** | **297 857** |
| **Sum gjeld** | | **22 316 005** | **22 577 973** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **13 574 550** | **13 507 722** |
| Pantestillelser | 18 | 22 043 786 | 22 280 116 |

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Unni Merete Angelsen | Bjørn Eivind Jørgensen | Markus Mulstrand |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |





## Disponible midler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler IB** | **230 892** | **292 618** |
| B. Endring disponible midler | | |
| Årets resultat | 328 796 | -1 707 025 |
| Tilbakeføring avskrivninger | 8 687 | 8 687 |
| Opptak / avdrag langsiktig gjeld | -236 331 | 1 636 611 |
| **B. Årets endringer disponible midler** | **101 153** | **-61 727** |
| **C. Disponible midler UB** | **332 044** | **230 892** |
| **Kontrolloppstilling disponible midler** | | |
| Omløpsmidler | 604 264 | 528 748 |
| - Kortsiktig gjeld | -272 220 | -297 857 |
| **Disponible midler** | **332 044** | **230 892** |

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

Boligselskapet har lavere disponible midler pr 31.12. enn anbefalt. Styret planlegger å gjennomføre større vedlikehold av drenering med tilhørende låneopptak.Styret gjør vurdering av selskapets likviditet i denne sammenhengen.

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettshaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.
Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

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

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

**Fordringer**

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

**Kortsiktige plasseringer**

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

## Note 1 - Personalkostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 5 135 | 4 740 |
| **Sum** | **5 135** | **4 740** |

Borettslaget har ingen fast ansatte.

## Note 2 - Styrehonorar

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 5330 Styrehonorar | 65 000 | 60 000 |
| **Sum** | **65 000** | **60 000** |

Utbetalt styrehonorar i 2025 er for styreperioden 2024 - 2025.

## Note 3 - Kontingent

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 7450 Kontingent boligbyggelaget | 9 100 | 9 100 |
| **Sum** | **9 100** | **9 100** |





Noter 87 Lagårdveien Borettslag org.nr. 951063584

## Note 4 - Revisjon

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 6701 Honorar revisjon | 8 675 | 8 281 |
| **Sum** | **8 675** | **8 281** |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

## Note 5 - Løpende kontrakter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6395 Sommer- og vinterkostnader | 4 688 | 0 | 0 | 0 |
| 6640 Vedlikeholds- og HMS-planer | 7 866 | 7 600 | 7 900 | 8 250 |
| 6711 Forretningsførsel tilleggstjenester | 11 193 | 10 815 | 11 250 | 11 710 |
| 6780 Kabel-tv/internett | 175 188 | 155 688 | 165 100 | 185 400 |
| Sum | 198 935 | 174 102 | 184 250 | 205 360 |

## Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 6730 Honorar for teknisk rådgivning | 0 | 22 095 |
| **Sum** | **0** | **22 095** |

Lagårdveien Borettslag

## Note 7 - Drift/Vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 6550 Driftsmateriale | 0 | 0 |
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 44 303 | 1 856 028 |
| 6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde | 0 | 21 599 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 10 000 | 0 |
| **Sum** | **54 303** | **1 877 627** |

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

## Note 8 - Forsikring

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 7500 Forsikringspremie | 197 766 | 176 418 |
| 7520 Premie sikringsfond felleskostnader | 2 468 | 2 219 |
| **Sum** | **200 234** | **178 637** |

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

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

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6320 Kommunale avgifter | 338 973 | 338 881 | 379 600 | 354 200 |
| 6320 Renovasjon | 141 741 | 139 753 | 154 400 | 158 400 |
| 7760 Eiendomsskatt | 142 289 | 141 491 | 141 500 | 244 800 |
| Sum | 623 003 | 620 125 | 675 500 | 757 400 |

## Note 10 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 6800 Kontorrekvisita | 0 | 830 |
| 6860 Møte, kurs, oppdatering o.l. | 0 | 0 |
| 6890 Annen kontorkostnad | 0 | 381 |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 399 | 180 |
| 7420 Gave, fradragsberettiget | 0 | 265 |
| 7720 Generalforsamling/årsmøte | 4 415 | 4 630 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 1 218 | 1 143 |
| 7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak | 2 188 | 1 875 |
| 7772 Andre gebyrer | 0 | 69 |
| 7790 Annen kostnad, fradragsberettiget | 0 | 938 |
| **Sum** | **8 220** | **10 310** |



Noter 87 Lagårdveien Borettslag org.nr. 951063584

## Note 11 - Andre driftsmidler

| | Vannstopper |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 86 875 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 86 875 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 41 989 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 44 886 |
| Årets avskrivninger : | 8 687 |
| Anskaffelsesår : | 2021 |
| Antatt levetid i år : | 10 |

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

## Note 12 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1984 for kr 1 491 202,-.

## Note 13 - Bygninger

| | |
|---|---|
| Anskaffet år: | |
| Kostpris 1984 | 11 434 198 |
| Rehabilitering / påkostning | 0 |
| Bokført verdi pr. 01.01. | 11 434 198 |
| Årets rehabilitering/påkostning | 0 |
| **Bokført verdi pr. 31.12** | **11 434 198** |

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

## Note 14 - Bankinnskudd

| | 31.12.25 | 31.12.24 |
|---|---|---|
| 1920 Driftskonto bank | 296 999 | 292 060 |
| 1950 Bankinnskudd for skattetrekk | 21 190 | 0 |
| **Sum** | **318 189** | **292 060** |

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

## Note 15 - Egenkapital

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Innskutt andelskapital | 2 600 | 2 600 |
| Opptjent egenkapital (+)/ Udekket tap (-) pr . 01.01 | -9 072 851 | -7 365 827 |
| Årets resultat | 328 796 | -1 707 025 |
| **Egenkapital 31.12** | **-8 741 455** | **-9 070 251** |

**Negativ egenkapital**

Balansen av årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kostnad. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.
Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.





Noter 87 Lagårdveien Borettslag org.nr. 951063584

## Note 16 - 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** |
| Formål: | Bygning/rehabilitering |
| **Lånenummer:** | **16367956651** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2024 |
| Rentesats: | 5.05 % |
| Betingelser: | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.12.2053 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 16 600 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 16 357 316 |
| Avdrag i perioden: | 236 331 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **16 120 986** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 14 623 807 |

## Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 8 | 660 340 | 5 282 720 |
| | 14 | 627 614 | 8 786 596 |
| | 4 | 512 916 | 2 051 664 |

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 14 623 807,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

## Note 17 - Borettsinnskudd

| | 2025 |
|---|---|
| 2280 Borettsinnskudd | 5 922 800 |
| **Sum** | **5 922 800** |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 18 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 22 043 786,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 12 925 400,-.



Resultat og balanse med noter for Lagårdveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Lagårdveien Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Unni Merete Angelsen (sign.) | 20.04.2026 |
| Styremedlem | Markus Mulstrand (sign.) | 20.04.2026 |
| Styremedlem | Bjørn Eivind Jørgensen (sign.) | 20.04.2026 |

Til generalforsamlingen i Lagårdveien Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Lagårdveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Øvrig informasjon**

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

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

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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



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

Bodø, 21. april 2026
**Tell Norge AS**

Silja Eriksen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

## Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-04-21 11:20:57 UTC+02:00

**Silja Eriksen**

bankID

NO BankID - 9578-5998-4-1518172

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.





VEDLEGG SAK 6.1






# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Lagårdveien 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 Lagårdveien Borettslag vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

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

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



# Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Lagårdveien Borettslag

**Torsdag 05.06.2025, kl. 18:00 Sted: Tusenhjemmet**

## Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Valg av sekretær/referent

### 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

### 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

## 2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

**Forslag til vedtak:** Årsmelding tas til orientering.

## 3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

## 4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår å indeksregulere styrehonoraret til kr. 65.000,- for perioden 2025/2026.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Unni Merete Angelsen
Styremedlem, Markus Mulstrand
Styremedlem, Bjørn Eivind Jørgensen
Varamedlem, Cathrine Rubach
Varamedlem, Jann Georg Falch

### 5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for 2 år iht. vedtektenes bestemmelser.

Unni Merete Angelsen er på valg.

### 5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for opp til 2 år iht. vedtektene.

Bjørn Eivind Jørgensen er på valg

Markus Mulstrand er på valg

Styret ønsker å sikre kontinuitet i styret og foreslår med dette at årets generalforsamling velger et styremedlem for to år, og det andre styremedlemmet for ett år. Da vil borettslaget i fremtiden unngå at hele styret er på valg samtidig, og vi unngår en potensiell utskifting av hele styret på samme året.

### 5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for 1 år iht. vedtektene.

Jann Georg Falch er på valg

Cathrine Rubach er på valg

## 6. INNKOMNE SAKER

### 6.1 Vedtektsendring § 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (1)

Styret fremmer forslag om endring av vedtektenes punkt 5-1 (1) vedr andelseiernes vedlikeholdsplikt hvor det foreslås å stadfeste vedlikeholdsansvaret for komfyrvakt og waterguard. Det foreslås derfor å ta dette inn i ordlyden om andelseiernes vedlikeholdsplikt:

Dagens ordlyd:

(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.

Forslag til ny ordlyd:

(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, **komfyrvakt og waterguard**, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Endring av vedtektene krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. brl § 7-11

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar ny ordlyd til vedtektenes punkt 5-1 (1), slik at ordlyden blir: "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, komfyrvakt og waterguard, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås."





## FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

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

andelseier underskrift: _____

# Styrets årsmelding 2024

## Lagårdveien Borettslag

Organisasjonsnummer: 951063584

## Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 26

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

## Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Unni Merete Angelsen
Styremedlem, Markus Mulstrand
Styremedlem, Bjørn Eivind Jørgensen
Varamedlem, Cathrine Rubach
Varamedlem, Jann Georg Falch

## Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden: 4

Eierskifter i perioden: 1

**Vedlikeholdsarbeid:**

I vedlikeholdsplan ligger det ikke store vedlikeholdsprosjekter da hele bygningsmassen er i god stand. Først i 2027 anbefales det overflatebehandling av balkong/terasse og søyler, og sjekk av tak i 2030. Av større prosjekter som vi ser oss nødt å fremskynde er bytte av drenering. I vedlikeholdsplanen har denne jobben blitt lagt til 2034. Pga vannintregning i ett hus i fjor høst hentet vi inn tilbud på sjekk av drensrør og Hansen & Pedersen fikk oppdraget med å filme dreneringsrør. Resultatet av dette er at de fleste rørene er i svært dårlig stand. Vi har hatt 5 ulike selskaper på befaring og 2 har levert tilbud for bytting av disse. Tilbud skal nå gjennomgås og rapport med kostnadoverslag med aktuelle enheter dette berører vil sendes ut til andelseiere når det er klart. Siden vi ikke har oppsparte midler på bok må denne jobben lånefinansieres.

**Div:**

***Spyling av innvending rør***

I november har alle innvendig rør fått en gjennomspyling av Høytrykksteknikk AS og skal være i orden

***Stikkrenner / sak fra fjorårets GF.***

*Styret har vært i kontakt med Bodø Kommune vedrørende utbedring av stikkrenner.*

Dette er svaret vi har fått i *Kursiv*:



*Bodø kommune forholder seg til vegloven §43.*

*Her står det nevnt: Avkjørsler med tilhørende rør eller stikkrenner skal holdes ved like av grunneieren eller brukeren, uten omsyn til hvem som har bygd eller bekostet avkjørselen.*

*Kort fortalt er det huseiers ansvar å vedlikeholde stikkrenne under avkjørsel.*

Styret vil følge opp denne saken med Bodø Kommune .

***Retningslinjer for fellesområder:***

Styret fikk også på plass retningslinjer for fellesområder samt retningslinjer for etablering av bygg / parkeringsplass. Siden vi er organisert som et borettslag med de lover & regler som følger, er det viktig at dette er på plass. Informasjon om dette ble sendt ut i fjor høst.

***Maling***
Maling av 2. strøk for de som ikke ble ferdig i 2023 er nå ferdigstilt. Det ble leid inn lift og stillas slik at gjenstående arbeid kunne avsluttes.

***Forsikring***

Vi har hentet inn tilbud fra Frende Forsikring som nå gjennomås. Aksepterer vi deres tilbud, vil vi redusere kostnaden med 30 000,- i året. Styret har gjennomgått avtalen og landet på at vi foreløpig beholder nåværende avtale med IF hvor Nobl håndterer sakene på vegne av oss. Styret skal kontakte IF for å se på muligheten for en bedre avtale.

**ØKONOMI**

Budsjett 2025

**Følgende er lagt til grunn i årets budsjett:**

Utgiftsøkninger hos leverandører:

I budsjettet for 2025 er det lagt til grunn den generelle prisstigningen på 3,5%.
Forsikring & Kommunale avgifter ( Renovasjon, vann, avløp ) øker med 12%

Det er lagt inn økning i felleskostnadene med 13 % fra 1.februar

Økningen er lagt inn i budsjettet under «innkrevde felleskostnader», og utgjør kr. 249.469,-, som i gjennomsnitt er kr. 800,- pr enhet pr mnd.

Økningen er lagt inn i budsjettet for at selskapet skal gå med overskudd i 2025, samt at nivået på likviditeten skal være over anbefalt minimumsnivå. Dersom man velger en lavere økning vil vi måtte dekke underskuddet av de oppsparte midlene.

**Økonomisk utvikling for 2025:**

Utarbeidet budsjettforslag gir et resultat for boligselskapet på kr. 244.158,- som skal gå til å betale avdrag på fellesgjeld med kr. 243.701,-.

Budsjettforslag vil gi en økning i disponible midler for 2025 med kr. 9.144,-

Vi har ved utgangen av 2025 ca. kr. 393.000,- i disponible midler.

Et anbefalt nivå på disponible midler til ordinær drift av selskapet er felleskostnader tilsvarende to måneders felleskostnader, i vårt tilfelle ca. kr. 370.000,-.

## Annen informasjon:

Pr i dag settes det ikke av midler til fremtidige vedlikeholdsbehov. Styret har dialog med Nobl om anbefalt nivå på dette i årene som kommer.

Årsmeldingen er godkjent av styret.





| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKTER** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 1 918 992 | 1 668 720 | 1 918 872 | 2 168 461 |
| Kabel-tv-Renovasjon | | 298 462 | 345 829 | 299 688 | 299 688 |
| **SUM INNTEKTER** | | **2 217 454** | **2 014 549** | **2 218 560** | **2 468 149** |
| **KOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 1 | 4 740 | 58 035 | 4 740 | 4 740 |
| Styrehonorar | 2 | 60 000 | 120 000 | 60 000 | 65 000 |
| Kontingent | 3 | 9 100 | 9 100 | 9 100 | 9 100 |
| Revisjonshonorar | 4 | 8 281 | 7 513 | 7 900 | 8 600 |
| Forretningsførerhonorar | | 66 468 | 91 406 | 94 600 | 63 000 |
| Løpende kontrakter | 5 | 174 102 | 228 081 | 175 838 | 184 250 |
| Andre honorar og innleide tjenester | 6 | 22 095 | 60 200 | 10 000 | 0 |
| Drift/Vedlikeholdskostnader | 7 | 1 877 627 | 5 496 731 | 1 620 000 | 140 000 |
| Forsikring | 8 | 178 637 | 169 454 | 179 618 | 200 266 |
| Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg. | 9 | 620 125 | 585 649 | 641 400 | 675 500 |
| Energi | | 2 305 | 0 | 0 | 0 |
| Andre driftsutgifter | 10 | 10 310 | 10 414 | 17 200 | 12 650 |
| Avskrivning driftsmidler | 11 | 8 687 | 8 687 | 8 687 | 8 687 |
| **SUM KOSTNADER** | | **3 042 477** | **6 845 272** | **2 829 083** | **1 371 793** |
| **RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER** | | **-825 023** | **-4 830 723** | **-610 524** | **1 096 356** |
| **FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER** | | | | | |
| Renteinntekter | | 25 420 | 65 427 | 5 000 | 12 000 |
| Rentekostnader | | 907 422 | 689 007 | 982 313 | 869 198 |
| **SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER** | | **-882 002** | **-623 580** | **-977 313** | **-857 198** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-1 707 025** | **-5 454 303** | **-1 587 837** | **239 158** |

| | Note | 31.12.24 | 31.12.23 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Tomter | 12 | 1 491 202 | 1 491 202 |
| Bygninger | 13 | 11 434 198 | 11 434 198 |
| Andre driftsmidler | 11 | 53 573 | 62 261 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **12 978 973** | **12 987 661** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Periodiserte kostnader | | 38 922 | 38 922 |
| Forskuddsbetalt forsikring | | 197 766 | 176 418 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Bankinnskudd | 14 | 292 060 | 322 285 |
| **Sum omløpsmidler** | | **528 748** | **537 625** |
| **SUM EIENDELER** | | **13 507 722** | **13 525 285** |





| | Note | 31.12.24 | 31.12.23 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Annen egenkapital** | | | |
| Innskutt andelskapital | | 2 600 | 2 600 |
| Annen egenkapital | | -9 072 851 | -7 365 827 |
| **Sum egenkapital** | 15 | **-9 070 251** | **-7 363 227** |
| **Gjeld** | | | |
| **Avsetninger og forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| DNB | 16 | 16 357 316 | 14 720 706 |
| Borettsinnskudd | 17 | 5 922 800 | 5 922 800 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **22 280 116** | **20 643 506** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 7 544 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 285 316 | 216 600 |
| Refusjon/utlegg | | 0 | 725 |
| Skyldig off. myndigheter (skatt og aga) | | 0 | 21 160 |
| Påløpne renter | | 4 997 | 6 521 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **297 857** | **245 006** |
| **Sum gjeld** | | **22 577 973** | **20 888 512** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **13 507 722** | **13 525 285** |
| Pantestillelser | 18 | 22 280 116 | 20 643 506 |

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Unni Merete Angelsen<br>Styreleder | Bjørn Eivind Jørgensen<br>Styremedlem | Markus Mulstrand<br>Styremedlem |

## Disponible midler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler IB** | **292 618** | **5 994 318** |
| B. Endring disponible midler | | |
| Årets resultat | -1 707 025 | -5 454 303 |
| Tilbakeføring avskrivninger | 8 687 | 8 687 |
| Opptak / avdrag langsiktig gjeld | 1 636 611 | -256 084 |
| **B. Årets endringer disponible midler** | **-61 727** | **-5 701 700** |
| **C. Disponible midler UB** | **230 892** | **292 618** |
| **Kontrolloppstilling disponible midler** | | |
| Omløpsmidler | 528 748 | 537 625 |
| - Kortsiktig gjeld | -297 857 | -245 006 |
| **Disponible midler** | **230 892** | **292 618** |

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

Boligselskapet har lavere disponible midler pr 31.12. enn anbefalt. Styret har iverksatt tiltak for å bedre likviditeten. Det er gjort et låneopptak i 2024, samt økt felleskostnadene fra 1.2.2025.







## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettshaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.
Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

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

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

**Fordringer**

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

**Kortsiktige plasseringer**

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

## Note 1 - Personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 5050 Honorar | 0 | 45 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 4 740 | 13 035 |
| **Sum** | **4 740** | **58 035** |

Borettslaget har ingen fast ansatte.

## Note 2 - Styrehonorar

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 5330 Styrehonorar | 60 000 | 120 000 |
| **Sum** | **60 000** | **120 000** |

Utbetalt styrehonorar i 2024 er i hht vedtak i generalforsamling.

## Note 3 - Kontingent

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 7450 Kontingent boligbyggelaget | 9 100 | 9 100 |
| **Sum** | **9 100** | **9 100** |

## Note 4 - Revisjon

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 6701 Honorar revisjon | 8 281 | 7 513 |
| **Sum** | **8 281** | **7 513** |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

## Note 5 - Løpende kontrakter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6640 Vedlikeholds- og HMS-planer | 7 600 | 7 494 | 7 750 | 7 900 |
| 6711 Forretningsførsel tilleggstjenester | 10 815 | 10 449 | 12 400 | 11 250 |
| 6780 Kabel-tv/internett | 155 688 | 210 138 | 155 688 | 165 100 |
| Sum | 174 102 | 228 081 | 175 838 | 184 250 |

## Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 6730 Honorar for teknisk rådgivning | 22 095 | 60 200 |
| **Sum** | **22 095** | **60 200** |







## Note 7 - Drift/Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 6550 Driftsmateriale | 0 | 1 088 |
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 1 856 028 | 5 495 643 |
| 6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde | 21 599 | 0 |
| **Sum** | **1 877 627** | **5 496 731** |

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

## Note 8 - Forsikring

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 7500 Forsikringspremie | 176 418 | 166 432 |
| 7520 Premie sikringsfond felleskostnader | 2 219 | 3 022 |
| **Sum** | **178 637** | **169 454** |

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

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

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6320 Kommunale avgifter | 338 881 | 302 202 | 332 000 | 379 600 |
| 6320 Renovasjon | 139 753 | 128 956 | 154 400 | 154 400 |
| 7760 Eiendomsskatt | 141 491 | 154 491 | 155 000 | 141 500 |
| Sum | 620 125 | 585 649 | 641 400 | 675 500 |

## Note 10 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 6800 Kontorrekvisita | 830 | 0 |
| 6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l. | 0 | 0 |
| 6860 Møte, kurs, oppdatering o.l. | 0 | 150 |
| 6890 Annen kontorkostnad | 381 | 1 197 |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 180 | 63 |
| 7420 Gave, fradragsberettiget | 265 | 725 |
| 7720 Generalforsamling/årsmøte | 4 630 | 7 160 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 1 143 | 843 |
| 7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak | 1 875 | 0 |
| 7772 Andre gebyrer | 69 | 276 |
| 7790 Annen kostnad, fradragsberettiget | 938 | 0 |
| **Sum** | **10 310** | **10 414** |

## Note 11 - Andre driftsmidler

| | Vannstopper |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 86 875 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 86 875 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 33 302 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 53 573 |
| Årets avskrivninger : | 8 687 |
| Anskaffelsesår : | 2021 |
| Antatt levetid i år : | 10 |

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.







## Note 12 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1984 for kr 1 491 202,-.

## Note 13 - Bygninger

| | |
|---|---|
| Anskaffet år: | |
| Kostpris 1984 | 11 434 198 |
| Rehabilitering / påkostning | 0 |
| Bokført verdi pr. 01.01. | 11 434 198 |
| Årets rehabilitering/påkostning | 0 |
| **Bokført verdi pr. 31.12** | **11 434 198** |

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

## Note 14 - Bankinnskudd

| | 31.12.24 | 31.12.23 |
|---|---|---|
| 1920 Driftskonto bank | 292 060 | 301 284 |
| 1950 Bankinnskudd for skattetrekk | 0 | 14 840 |
| 1966 Finanskonto | 0 | 6 161 |
| **Sum** | **292 060** | **322 285** |

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

## Note 15 - Egenkapital

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Innskutt andelskapital | 2 600 | 2 600 |
| Opptjent egenkapital (+)/ Udekket tap (-) pr . 01.01 | -7 365 827 | -1 911 523 |
| Årets resultat | -1 707 025 | -5 454 303 |
| **Egenkapital 31.12** | **-9 070 251** | **-7 363 227** |

**Negativ egenkapital**

Balansen av årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kostnad. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.
Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

## Note 16 - Pantegjeld

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

| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** | **DNB Bank ASA** |
|---|---|---|
| Formål: | Bygning/rehabilitering | Bygning/rehabilitering |
| **Lånenummer:** | **16367956651** | **16364280452** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2024 | 2021 |
| Rentesats: | 5.59 % | 5.59 % |
| Betingelser: | Flytende rente | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.12.2053 | 24.01.2024 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 16 600 000 | 15 459 480 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 14 720 706 |
| Avdrag i perioden: | 242 684 | 14 720 706 |
| Opptak i perioden: | 16 600 000 | 0 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **16 357 316** | **0** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 15 046 905 | 0 |

## Pantegjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 8 | 670 021 | 5 360 168 |
| | 14 | 636 815 | 8 915 410 |
| | 4 | 520 435 | 2 081 740 |

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 15 046 905,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.





## Note 17 - Borettsinnskudd

| | **2024** |
|---|---|
| 2280 Borettsinnskudd | 5 922 800 |
| **Sum** | **5 922 800** |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 18 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 22 280 116,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 12 925 400,-.

Resultat og balanse med noter for Lagårdveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Lagårdveien Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Unni Merete Angelsen (sign.) | 13.05.2025 |
| Styremedlem | Markus Mulstrand (sign.) | 13.05.2025 |
| Styremedlem | Bjørn Eivind Jørgensen (sign.) | 23.04.2025 |



KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Lagårdveien Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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



Penneo Dokumentnøkkel: IZ948-4R3OT-H437T-E3HOU-GKKMM-VUR18

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bodø
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IZ948-4R3OT-H437T-E3HOU-GKKMM-VUR18



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*
*2025-05-14 21:10:01 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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: IZ948-4R3OT-H437T-E3HOU-GKKMM-VUR18

# Boligopplysninger:



Lagårdveien Borettslag
Lagårdveien 68
8012 BODØ

**Vår ref.:** 87/14
**Type:** Tilknyttet Borettslag
**Eiere:** Rolf-Erik Skog

**Organisasjonsnr:** 951 063 584 **Andelsnr:** 2755

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **8 534**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Drift/vedlikehold | 7 457 |
| Tilleggsytelser: | Tv/internett/Renovasjon (240 L) | 1 077 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 624 931 | Gjeld siste årsoppg.: | 627 614 |
| Klient ajourf. lån: | 16 052 070,94 | Klient gj. s. årsoppg.: | 16 120 985 |

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16367956651, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 111
Saldo per 11.06.2026: 16 052 071
Andel av saldo: 624 931
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 ( siste termin 30.12.2053 )
Flytende rente

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Unni Merete Angelsen |
| Adresse: | Lagårdveien 74 |
| Postnr/-sted: | 8012 BODØ |
| Telefon: | Mob.: +4792036694 |
| E-post: | Lagardveienborettslag@mittnobl.no |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 11.06.2026

**Utestående saldo:** **0**

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

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 627 614 | Andre inntekter: | 322 |
| Annen formue: | 13 101 | Utgifter: | 34 257 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 239 900 |
| Andelsnr: | 2755 | Partialobligasjonsnr: | 2755 |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Byggeår: | 1984 |
| Gårds/bruksnr: | 32/602, 32/605, 32/607, 32/688, 32/603, 32/606 |
| Bygningstype: | Rekkehus |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 7575.1 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring | Polisenr: | SP588721 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 31.12.1984 | Første innflytting: | 26.06.1984 |
| Etasje: | 0 | Oppvarmingstype: | Strøm |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 4 |



# Boligopplysninger:



Lagårdveien Borettslag
Lagårdveien 68
8012 BODØ

**Vår ref.:** 87/14
**Type:** Tilknyttet Borettslag
**Eiere:** Rolf-Erik Skog

**Organisasjonsnr:** 951 063 584

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | 4 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Kategori 1 | P-rom | 94.5 |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget | | | | |
| | 2 - Storbyansiennitet | | | | |
| | 2 - Medlemskap i Nobl | | | | |

Fasiliteter:

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

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

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

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.

Bodø kommune
**Adresse:** Postboks 319, 8001 BODØ
**Telefon:** 75 55 50 00

Utskriftsdato: 11.06.2026

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bodø kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1804 | **Gårdsnr.** | 32 | **Bruksnr.** | 602 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Lagårdveien 68, 8012 BODØ | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022) |
| **Navn** | Kommuneplanens Arealdel 2022-2034 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 16.06.2022 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 2 242 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende<br>**Områdenavn** B |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026) |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2026-2038 |
| **Status** | Planforslag |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

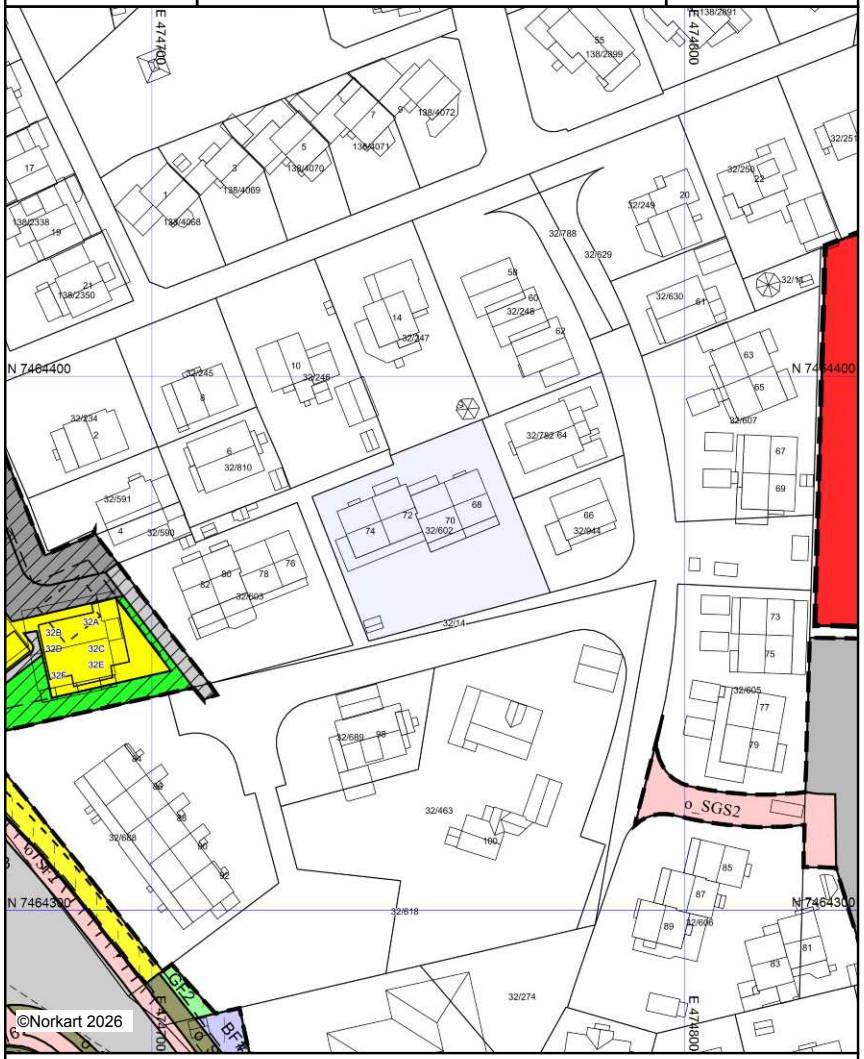
Bodø kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 32/602
Adresse: Lagårdveien 68
Dato: 11.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33




*Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.*
*Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.*
*Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.*
*Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.*

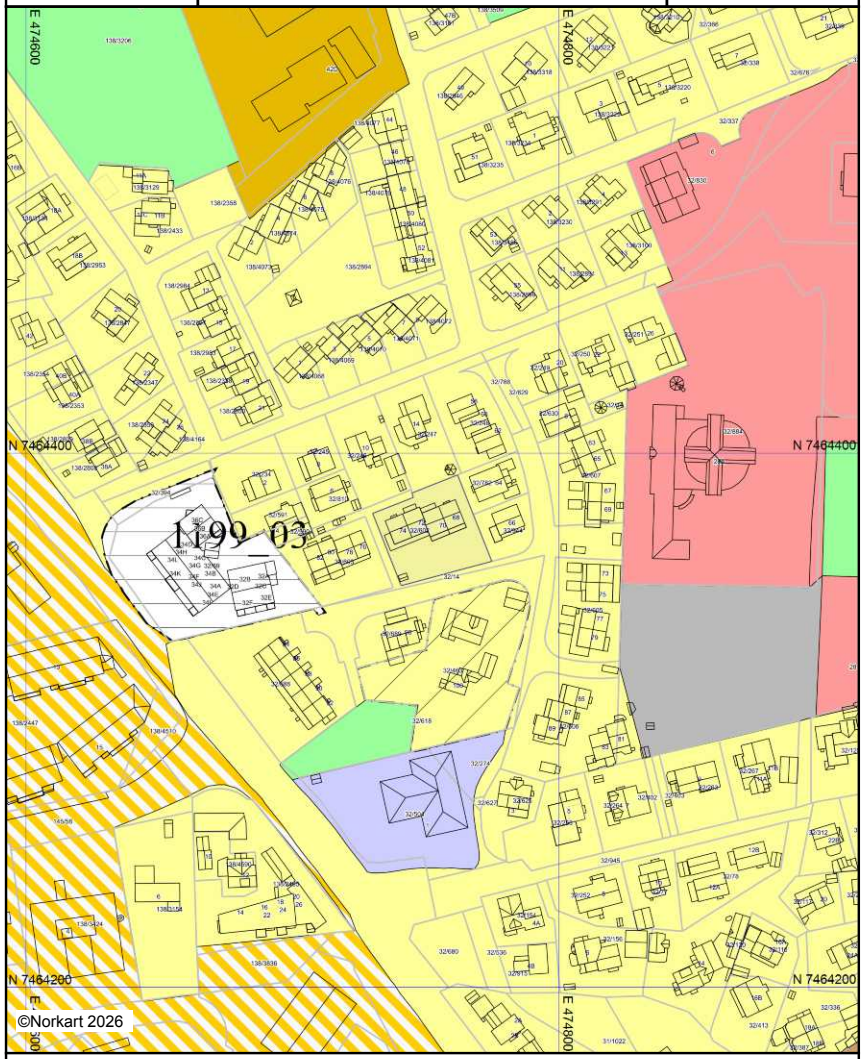
Bodø kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 32/602
Adresse: Lagårdveien 68
Dato: 11.06.2026
Målestokk: 1:2000

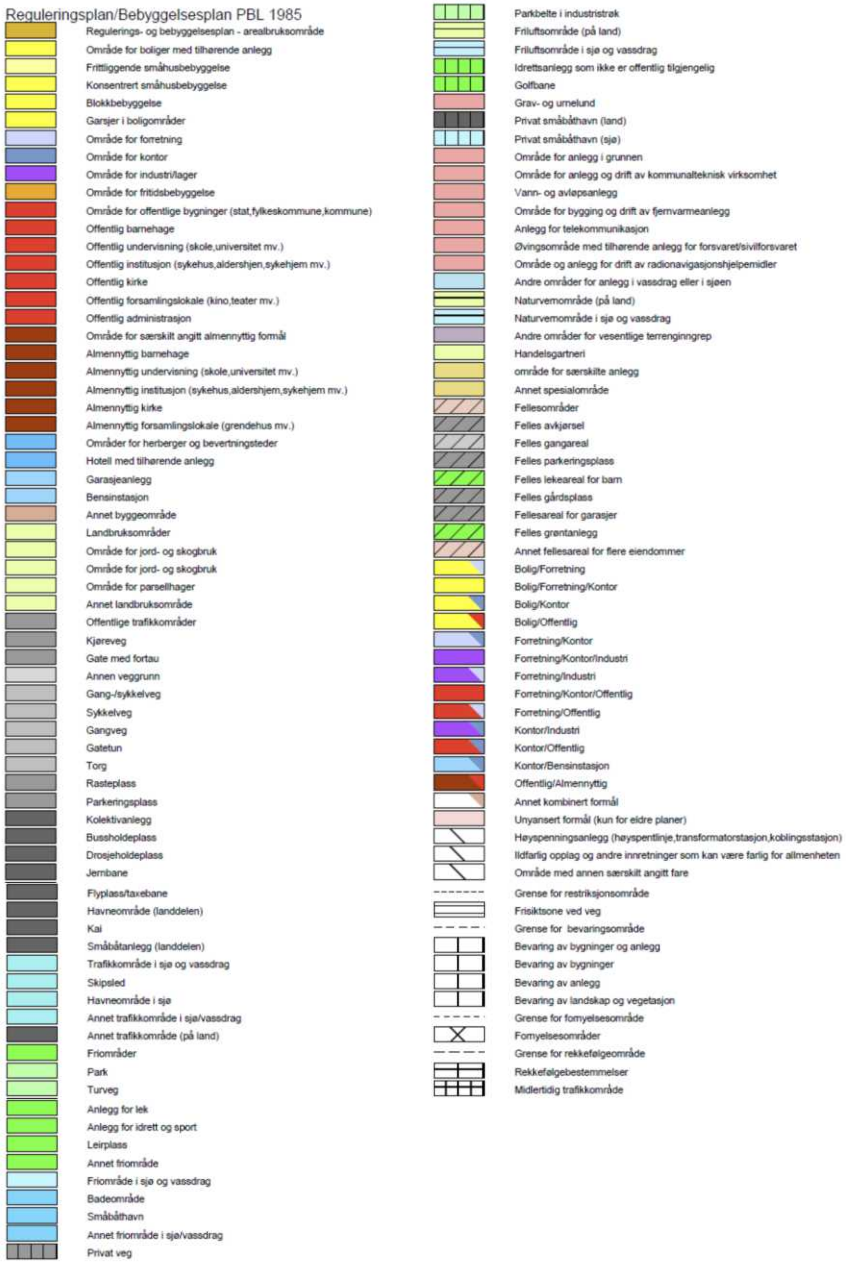
N

UTM-33




*Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.*
*Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.*
*Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.*
*Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.*

# TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART






# TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

## Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

## Reguleringsplan PBL 2008

## Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

## Andre planobjekter

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



Bodø kommune

# Grunnkart

Eiendom: 32/602
Adresse: Lagårdveien 68
Dato: 11.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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




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

Bodø kommune

# Ledningskart

Eiendom: 32/602
Adresse: Lagårdveien 68
Dato: 11.06.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Beliggenhet og høyder for VA-ledninger må oppfattes som orienterende, og VA-ledninger kan mangle i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

Utskriftsdato: 11.06.2026

# Eiendomskart for eiendom 1804 - 32/602//




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

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 1 121,00 m$^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 33 | **Nord** | 7464370,58 | **Øst** | 474747,45 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 7464350,4 | 474740,64 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 35,26 | |
| 2 | 7464377,44 | 474729,99 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 29,06 | |
| 3 | 7464383,51 | 474745,33 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 16,50 | |
| 4 | 7464385,12 | 474744,69 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 1,73 | |
| 5 | 7464391,92 | 474761,89 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 18,50 | |
| 6 | 7464377,04 | 474767,76 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 16,00 | |
| 7 | 7464359,47 | 474774,71 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 18,89 | |

Utskriftsdato: 11.06.2026


Bodø kommune

**Adresse:** Postboks 319, 8001 BODØ

**Telefon:** 75 55 50 00


# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bodø kommune

| **Kommunenr.** | 1804 | **Gårdsnr.** | 32 | **Bruksnr.** | 602 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Lagårdveien 68, 8012 BODØ | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| **Målernummer** | **Stand** | **Dato** | **Avlesningstype** |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.


**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# Salten Brann IKS

**Adresse:** Olav V gate 200, 8070 BODØ
**Telefon:** 75557427

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Salten Brann IKS

| **Kommunenr.** | 1804 | **Gårdsnr.** | 32 | **Bruksnr.** | 602 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 6290601637 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 187086205 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Ferdigattest | **Bruksenhetsadresse** | Lagårdveien 70, 8012 BODØ |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6290601637.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 116215176 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 187086221 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Lagårdveien 74, 8012 BODØ |

### Situasjon

| **Røykvarslere** | | **Slukkerutstyr** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 0 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 |

### Ildsteder

| **Plassering** | **Type** | **Produsent** | **Modell** |
|---|---|---|---|
| Stue 2. etg | Lukket ildsted | Dovre | Dovre Sense 103 |
| Underetasje | Lukket ildsted | | |

### Siste utførte tiltak

| **Siste utførte tiltak bruksenhet** | | **Siste utførte tiltak røykløp** | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 02.06.2023 | Tilsyn | 02.06.2023 | Feiing |

### Avvik og anmerkninger

| **Type** | **Detaljer** |
|---|---|
| Anmerkning | Ildsted - Plassering: Underetasje. Type: Lukket ildsted. Produsent: -. Modell: - |
| **Beskrivelse** | Ubrennbar plate mangler foran ildsted i kjeller min 30 cm |

*Informasjon for bruksenhetId 116215176*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 116215175 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 187086213 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Lagårdveien 72, 8012 BODØ |

### Situasjon

| **Røykvarslere** | | **Slukkerutstyr** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |

### Ildsteder

| **Plassering** | **Type** | **Produsent** | **Modell** |
|---|---|---|---|
| Stue 2. etg | Lukket ildsted | Jøtul AS | Jøtul Peis 3 Ikke Reintbrenner |

### Siste utførte tiltak

| **Siste utførte tiltak bruksenhet** | | **Siste utførte tiltak røykløp** | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 02.06.2023 | Tilsyn | 02.06.2023 | Feiing |

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 116215175*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 116215174 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 187086205 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Lagårdveien 70, 8012 BODØ |

## Situasjon

| **Røykvarslere** | | **Slukkerutstyr** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## Ildsteder

| **Plassering** | **Type** | **Produsent** | **Modell** |
|---|---|---|---|
| Stue 2. etg | Lukket ildsted | Contura | Contura 856W Style |

## Siste utførte tiltak

| **Siste utførte tiltak bruksenhet** | | **Siste utførte tiltak røykløp** | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 09.06.2026 | Tilsyn | 09.06.2026 | Feiing |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 116215174*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 115896233 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 198331 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Lagårdveien 68, 8012 BODØ |

## Situasjon

| **Røykvarslere** | | **Slukkerutstyr** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 2 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 |

## Ildsteder

| **Plassering** | **Type** | **Produsent** | **Modell** |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Lukket ildsted | Dovre | Dovre 350 Cb |

## Siste utførte tiltak

| **Siste utførte tiltak bruksenhet** | | **Siste utførte tiltak røykløp** | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 02.06.2023 | Tilsyn | 02.06.2023 | Feiing |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 115896233*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Lagårdveien 68, 8012 BODØ** | |
| Dato for energimerking<br>**16.06.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-312300** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**198331** |
| Gårdsnummer<br>**32** | Bruksnummer<br>**602** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1984** | Bygningstype<br>**Rekkehus** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**155,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**150,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år<br>**249,18 kWh/m²** |
|---|

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år<br>**300,66 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**45 099 kWh** |
|---|---|



## Lagårdveien 68, 8012 BODØ

## Detaljering

| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
|---|---|
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Lagårdveien 68, 8012 BODØ

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

### Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no





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

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Lagårdveien 68 | H0101 | 32/602 | 130 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |

### Andelseiere

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| SKOG ROLF-ERIK<br>100555***** | Eiendomsrett<br>1/1 | Lagårdveien 68<br>8012 | Bosatt |

### Vegadresse: Lagårdveien 68 — Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 8012 BODØ | Kirkesogn | 10010301 Rønvik |
| Grunnkrets | 413 Årnessletta | Tettsted | 7501 Bodø |
| Valgkrets | 9 Saltvern | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 198331 | | Rekkehus (131) | Tatt i bruk (TB) | 19.06.1984 |

### 1: Bygning 198331: Rekkehus (131), Tatt i bruk 19.06.1984

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 130 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 130 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Rammetillatelse | 20.10.1983 | 01.11.1999 |
| Igangsettingstillatelse | 20.10.1983 | 20.10.1983 |
| Tatt i bruk | 19.06.1984 | 19.06.1984 |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 42 | 0 | 42 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 48 | 0 | 48 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 40 | 0 | 40 | 0 | 0 | 0 |

## *Borettslag*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn | LAGÅRDVEIEN BORETTSLAG | Org.nr | 951063584 |
| Adresse | Postboks 214, 8001 BODØ | Ant. andeler | 4 |

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

| Type | Matrikkelnr | Beregnet areal | Arealmerknader |
|---|---|---|---|
| Grunneiendom | 32/606 | 1406.4 | |
| Grunneiendom | 32/602 | 1121 | |
| Grunneiendom | 32/605 | 1001.3 | |
| Grunneiendom | 32/607 | 1092.3 | |
| Grunneiendom | 32/603 | 870.6 | |
| Grunneiendom | 32/688 | 1992.6 | |

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen**
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

## Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

**Har du spørsmål?** Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 500 kr |

**Pris gjelder for 5 år.**

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



# Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2260209 / Runar Nilsen, tlf. 969 92 222
Lagårdveien 68, 8012 Bodø.
Andelsnr. 2755 i Nordstrandveien Borettslag, org.nr. 951063584, BODØ kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 2260209
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.06.2026

Runar Nilsen
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

969 92 222
runar.nilsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no