

Velkommen til

Knuthaugen 34
8027 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Knuthaugen 34
8027 Bodø

Lekkert 2-roms rekkehus | Betydelig oppgradert | Nyere bad og kjøkken | Romslig terrasse | Nært universitetet

Velkommen til Knuthaugen 34, meget innbydende 2-roms rekkehus med god og sentral beliggenhet på Mørkved.

Rolig og meget barnevennlig gate, like ved Universitetet, og med kort vei til Mørkved handelsområde, Mørkvedlia idrettspark med treningsfasiliteter og gode bussforbindelser. Nærhet til lysløype som leder ut i et flott turterreng, med mangfold av turmuligheter, sommer som vinter.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 850 000
Omkostninger	kr	1 090
Totalpris inkl. omk.	kr	2 851 090
Andel fellesgjeld pr 03-11-2026	kr	135 964
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 987 054
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 176
BRA/BRA-i		59 m² / 55 m²
Antall soverom		1
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Andel
Byggeår		1982
Tomt		13 236 m² eiet tomt
Energimerke		F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Kristian Vagle
Eiendomsmegler

918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Knuthaugen 34, 8027 Bodø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 22 i Knuthaugen Borettslag, org.nr. 831891882, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 985 964,-
Prisantydning	kr	2 850 000,-
Andel fellesgjeld	kr	135 964,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 987 054,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 994 954,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, innboforsikring osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 176,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: Drift/vedlikehold: kr 3 577,-
Tilleggsytelser: Tv/internett: kr 599,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører Nobl pr. 03.11.2026, 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 7 876 794.92,- pr 03-11-2026

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

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 12300109193
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 03.11.2026: kr 207 232,-
Andel av saldo: kr 0,-
Innfrielsesdato: 30.12.2030
Type Rente: Flytende
Rente: 5,4 %
Merknad: Eierskifte: Kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes.

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 15160705768
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 03.11.2026: kr 7 669 563,-
Andel av saldo: kr 135 964,-
Innfrielsesdato: 30.06.2046
Type Rente: Flytende
Rente: 5,4 %
Merknad: Kreves inn over drift.

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 underskudd på kr 191 654,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 85 600,-

IN-Ordning
Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

Sikringsordning
Borettslaget er tilknyttet Klare Finans AS. Ordningen gir sikring mot tap av felleskostnader som følge av manglende innbetaling fra en andelseier.

Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra

kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
NOBL, org.nr. 954183580
Torvgata 2, 8006 Bodø
eierskifte@nobl.no tlf. 75506700
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: 55 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 59 m²
TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Rekkehus leilighet
1: 59 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
1
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
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Boligen disponerer en fast parkeringsplass på felles område. Det er i tillegg oppmerkede plasser for gjesteparkering.

Borettslagets eiendom
Gnr. 42, Bnr. 347, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 13 236 m². Iht. matrikkelrapport datert 03.11.2026 av Bodø kommune.

Eiendommen ligger i et sørvendt, lett hellende terreng og fremstår som opparbeidet.
Fellesarealene har interne adkomstveier, tun, sittegrupper og lekeplass. Til hver bolig hører et uteområde, der grensen mellom boligens uteområde og borettslagets fellesområder ved tvil avgjøres av styret.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er av betong.

Terrengforhold:
Tildels sterkt hellende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpet er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er fra byggeår, og vannforsyningen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tomten er borettslagets fellesareal.

Byggeår
Byggeår 1982.
Opplysninger i følge kommunen.

Innhold
Rekkehusleilighet i 1. etasje som består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 55 m²: entré, bod, bad/vaskerom, gang, soverom, stue/kjøkken.
BRA-e 4 m²: utebod ved ytterdør.

Balkong på ca. 12 m². I tillegg er det et delvis overbygget inngangsparti med utvendig tretrapp.

Det er adkomst til kaldtloft via luke med stige i gang. Parkering på felles parkeringsplass tilknyttet borettslaget.

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.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra 2025 i åpen løsning mot stuen, med glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt, og kjøkkenventilator har avtrekk ut.

Bad:
Badet ble oppgradert i 2020 med flislagte vegger, malt himling og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet har, nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Overflater:
Gulv: Gulvet er belagt med laminat. Fliser på bad/vaskerom.
Vegger: Flislagte vegger på bad/vaskerom.
Himling: Malt innvendig tak på bad/vaskerom.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Det er pipe i lettklinkerblokker, peisovn og sotluke/feieluke.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Hovedstoppekran er plassert i bod.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Ventilasjon:
Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/vegg og åpningsbare vinduer. Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte, og kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank fra ukjent årstall.

Branntekniske forhold:
Det er etablert røykvarsler og brannslukkingsutstyr i boligen.

Lagring:
Boligen har innvendig bod i 1. etasje, ekstern utebod ved ytterdør/inngangsparti på 4 m², samt kaldtloft med adkomst via luke med stige i gang.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Takplater er ikke lagt i henhold til monteringsanvisning. Platene er ikke lagt i forband.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
- Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
- Bad/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Stue/kjøkken - Avtrekk: Ved enkel funksjonstest med papir gir ventilator ikke tilfredsstillende luftmengde. Papir holdes ikke stabilt mot avtrekk, noe som indikerer mangelfull luftstrøm.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Varmtvannsberederen står i bod og er bygget inn i en kasse. Rommet har ikke sluk og det er ikke montert automatisk vannstopp. Berederen og koblingene er bare delvis synlige og kunne ikke kontrolleres fullt ut.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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 på bad i 2020 utført av Nilsson: nytt vannskap, toalett, innredning og dusj. Ufaglært arbeid i 2020: flislegging. Tidligere eier opplyste i egenerklæring at det var ny membran på gulv og vegger, samt innsmurt mansjett rundt sluk med hjelp av godkjent våtromsarbeider.

Pkt. 6: To vinduer er litt tunge å lukke i forhold til resten, men de kan lukkes.

Pkt. 7: Faglært arbeid på tilleggsbygning/altan i 2022 utført av Skjevik byggservice: bygget ny altan.

Pkt. 17: Baderomsviften sluttet å fungere kort tid etter overtakelse. Faglært arbeid utført i 2026 av Haneseth: byttet ut baderomsviften til en helt ny vifte. Kjøkkenviften virker svak.

Pkt. 20: Faglært arbeid på ildsted i 2023 utført av Skjevik byggservice: bytting av vedfyringsovn.

Pkt. 23: Faglært arbeid på elektrisk anlegg i 2025 utført av Salten elektro: strømanlegg til nytt kjøkken.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er tekket med metallplater. Saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av finerplater, og det er kaldtloft. Tilkomst via luke med stige i gang.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Vinduer:
Vinduene er malte og har 2-lags glass med produksjonsår 2012.

Dører:
Det er ytterdør i treverk og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass fra 2012.

Balkonger/terrasser:
Balkong utført i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Balkongen er målt til 12 m² med rekkverkshøyde på ca. 0,93 meter.

Utvendige trapper:
Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.

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
Eiendommen har en sentral beliggenhet på Mørkved, like ved Nord universitet. Boligen ligger i en rolig og barnevennlig blindvei, med felles tun utenfor inngangspartiet.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt med Coop Extra og Apotek 1 på Mørkved en kort gåtur unna, mens Hunstadsenteret tilbyr et bredere utvalg av butikker og servicetilbud en kort kjøretur fra boligen. For barnefamilier ligger Studentongan barnehage, Gjæran barnehage og Kjeldmyrlia naturbarnehage alle i gangavstand. I nærområdet finnes også Mørkvedmarka skole, Hunstad barneskole, Hunstad ungdomsskole og Bodin videregående skole.

Fritids- og treningstilbudet er godt tilrettelagt med Mørkvedlia idrettspark og Mørkvedhallen klatresenter en kort gåtur unna, hvor det finnes flerbrukshaller, turnhall, treningssenter og kunstgressbane tilknyttet Innstranda Idrettslag. I tillegg er det umiddelbar nærhet til lysløype og et rikt stinett som fører videre innover Bodømarka, opp mot populære turmål som Hunstadtoppen eller ned mot fjæra ved Mørkvedbukta.

Kollektivtilbudet er godt med bussholdeplass ved Universitetet en kort gåtur unna, med hyppige

avganger mot sentrum. Mørkved stasjon gir enkel tilgang til lokaltog og regiontog, og med bil tar kjøreturen inn til Bodø sentrum eller Bodø lufthavn rundt et kvarter.

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
Boligen har ferdigattest datert 18.11.1983 for 17 stk. leiligheter, herunder Knuthaugen 34. Kopi av denne følger vedlagt.

At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Varmekabler på bad, entré og peisovn i stue.

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.

Internett- og tv-leverandør
TV/internett er 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.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger (felt G, delareal 9 079 m²), og et delareal på 3 916 m² er regulert til offentlig friområde, 21 m² er regulert til gang-/sykkelvei (feltnavn MØRKVEDTRÅKKET) og 2 m² er regulert til kjørevei (feltnavn KUDALVEGEN) i henhold til Nordland distriktshøyskoleE (plan-ID 2409), vedtatt 14.05.1979. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

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
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 718 332,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 873 329,-.

Andel felles formue
kr 23 110,- 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
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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 eiendommen. 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
Overtakelse kan ikke finne sted før vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart, samt at borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt 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.

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
Liam Vegard Howard og Emma Maria S Sørensen

Heftelser og servitutter

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 104306
Dato: 12.08.1982
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. 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
Knuthaugen Borettslag er et borettslag tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører (org.nr. 831 891 882). Bygningen består av rekkehus ferdigstilt i 1983. Styreleder er Silje Barstrand. Kontakt: KnuthaugenBorettslag@mittnobl.no.

Ordensregler og bruksbegrensninger: Knuthaugen er et bilfritt område. Borettslaget skal beholde sitt opprinnelige, felles arkitektoniske uttrykk, noe som skal tillegges avgjørende vekt ved vedlikehold, påbygginger, samt farge- og materialvalg. Boligen kan ikke benyttes til annet enn boligformål uten styrets samtykke. Det skal være ro i boligene fra kl. 23:00 til 07:00 (fra kl. 24:00 kvelden før helligdager), og støyende aktiviteter må avsluttes før kl. 21:00.

Felles plikter og vedlikehold: Andelseier plikter å holde boligens uteområde velstelt, ryddet og i orden. Andelseier har ansvar og bærer kostnadene ved alt vedlikehold av tilbygg, verandaer, terrasser og støttemurer oppført av nåværende eller tidligere andelseiere. Andelseieren har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning til og fra egen vannlås/sluk fram til fellesledning, samt rensing av sluk på verandaer og balkonger.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 43 000 (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (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.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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 Børge sandvik i Byggcon Nord AS den 06-11-2026.

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 06.11.2026
- Selgers egenerklæring datert 07.11.2026
- Vedtekter datert 07.06.2018
- Husordensregler datert 19.05.2008
- Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
- Protokoll fra årsmøte datert 13.04.2026
- Bygningstegninger datert 24.04.1981
- Ferdigattest datert 18.11.1983
- Matrikkelrapport datert 03.11.2026
- Grunnkart datert 03.11.2026

- Reguleringsplankart datert 04.11.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 12.09.2025
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

Forsikring
If Skadeforsikring, Postboks 240, 1326 Lysaker, tlf. 02400
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
Kristian Vagle
Eiendomsmegler
Telefon: 918 83 523
E-post: kristian.vagle@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

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.

Leiligeheten har en godt utnyttet planløsning.

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.



Boligen går over ett plan med betydelig modernisert standard.



God romfølelse med lysmalte flater og naturlig lysinnslipp fra vindusflatene.



Stuen har god plass til hjørnesofa og direkte utgang til terrassen.



Romslig terrasse med god plass til sittegruppe og utsyn mot nabolaget. Romslig utebod og takoverbygd inngangsparti.



Innbydende stue med god plass for både tv-seksjon og sittegruppe.



Boligen har en åpen stue- og kjøkkenløsning med peisovn sentralt i stuen.



Stilren kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter og rikelig med skap- og benkeplass.



Hyggelig spiseplass plassert ved vinduet med godt dagslys.



Laminatbenkeplate med nedfelt vask og stilrent blandebatteri.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.



Bygget er også påkostet utvendig, hvor det er byttet tak, vinduer og ytterdør mellom ca. 2012-2019.



Åpen og luftig overgang mellom kjøkkenet og stuen.



Gjennomgående lyst gulv i hele oppholdsrommet.



Lekkert, flislagt bad oppgradert i 2020 med gulvvarme, dusjhjørne og vegghengt toalett.



Moderne innredning med skuffer, heldekkende servant og speilskap med overbelysning.



Flott dusjhjørne med innsvingbare glassfronter.



Praktisk vaskeromsdel med plass til vaskemaskin og tørketrommel ved siden av innredningen.



Romslig soverom med plass til dobbeltseng.



Stor skyvedørsgarderobe med speildør og rikelig med oppbevaringsplass.



Lys gang med god plass til kommode og avlastningsmøbler.



Entréen med flislagt gulv m/gulvvarme og praktisk garderobeløsning.



Innvendig bod innredet med fastmontert benkeplate og oppbevaringshylle, og har vært benyttet som kontor.



Sentral beliggenhet på Mørkved.



Boligen ligger i et veletablert borettslag, med kort vei til butikker, treningsfasiliteter, turterreng, bussholdeplass mm.

KNUTHAUGEN 34

Nabolaget Mørkved sentrum - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Universitetet Linje 2, 2 N	**3 min** 0.2 km
Mørkved stasjon Linje F7, R75	**13 min** 1.1 km
Bodø lufthavn	**16 min**

SKOLER

Mørkvedmarka skole (1-7 kl.) 383 elever, 33 klasser	**17 min** 1.4 km
Hunstad barneskole (1-7 kl.) 251 elever, 15 klasser	**17 min** 1.4 km
Mørkvedbukta skole (1-7 kl.) 213 elever, 15 klasser	**20 min** 1.7 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.) 342 elever, 26 klasser	**17 min** 1.5 km
Bodin videregående skole 965 elever	**11 min** 0.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**16 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

IONITY GmbH IONITY Bodø	**20 min**

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

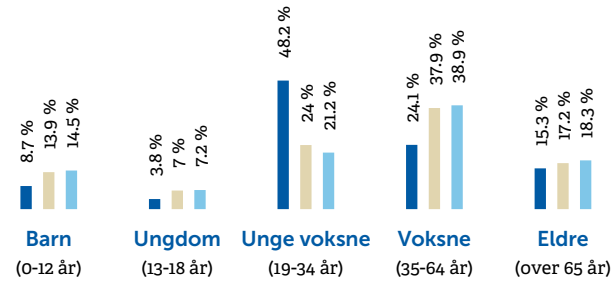
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

NABOSKAPET

Høflige 60/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Mørkved sentrum	635	1 005
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Studentongan barnehage (1-5 år) 74 barn	**7 min** 0.6 km
Gjæran barnehage Avd Messiosen (1-5 ... 32 barn	**7 min** 0.6 km
Kjeldmyrlia naturbarnehage (0-4 år) 34 barn	**9 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Mørkved PostNord	**6 min** 0.5 km
Rema 1000 Hunstad Post i butikk, søndagsåpent	**19 min** 1.7 km

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

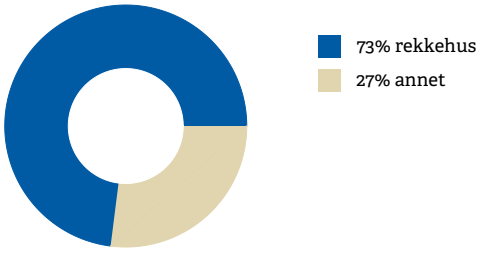
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 76/100

SPORT

Osphaugen ballplass Ballspill	**9 min** 0.7 km
Mørkvedhallen klatresenter	**9 min**
Sporty Bodø Mørkved	**12 min**
Feel24 Mørkved	**18 min**

BOLIGMASSE

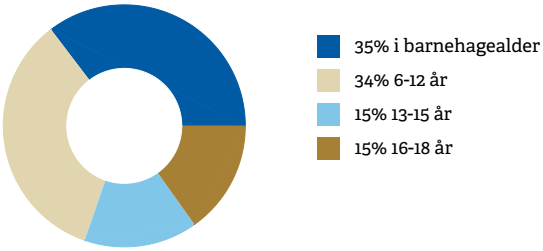


> «Rolig og fint boligområde.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

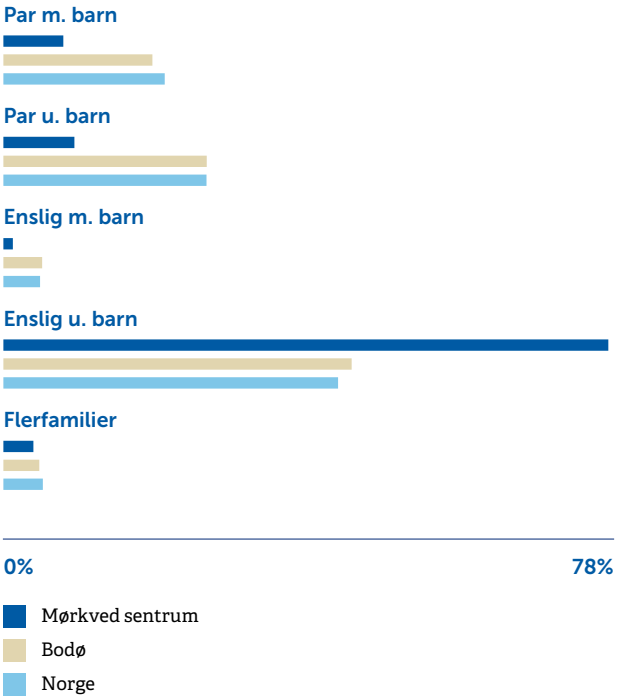
VARER/TJENESTER

Hunstadsenteret	**19 min**
Apotek 1 Mørkved	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



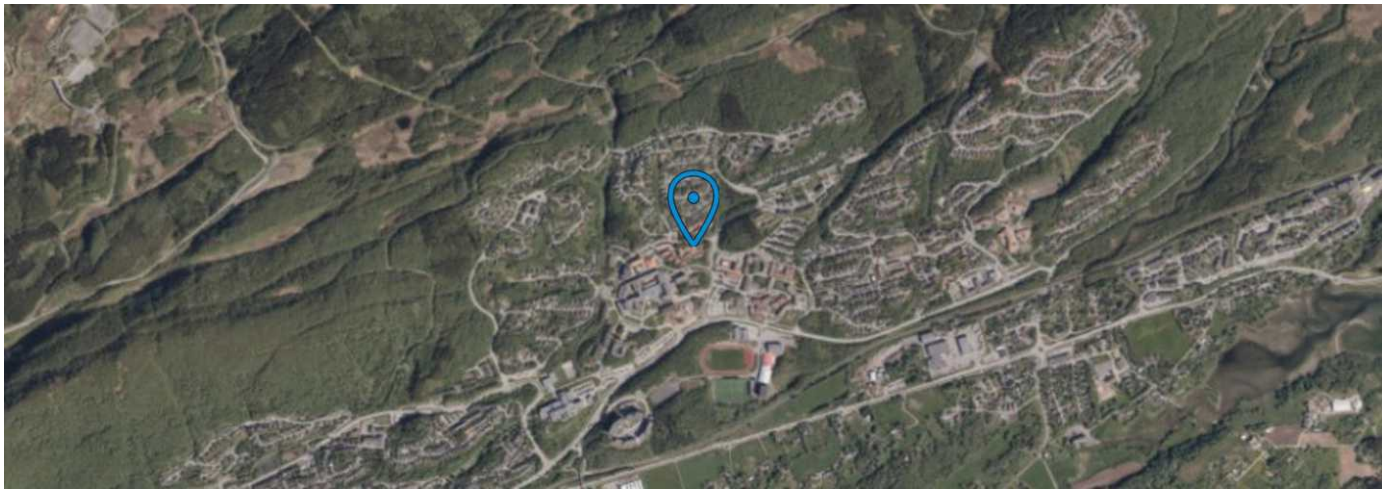
FAMILIESAMMENSETNING

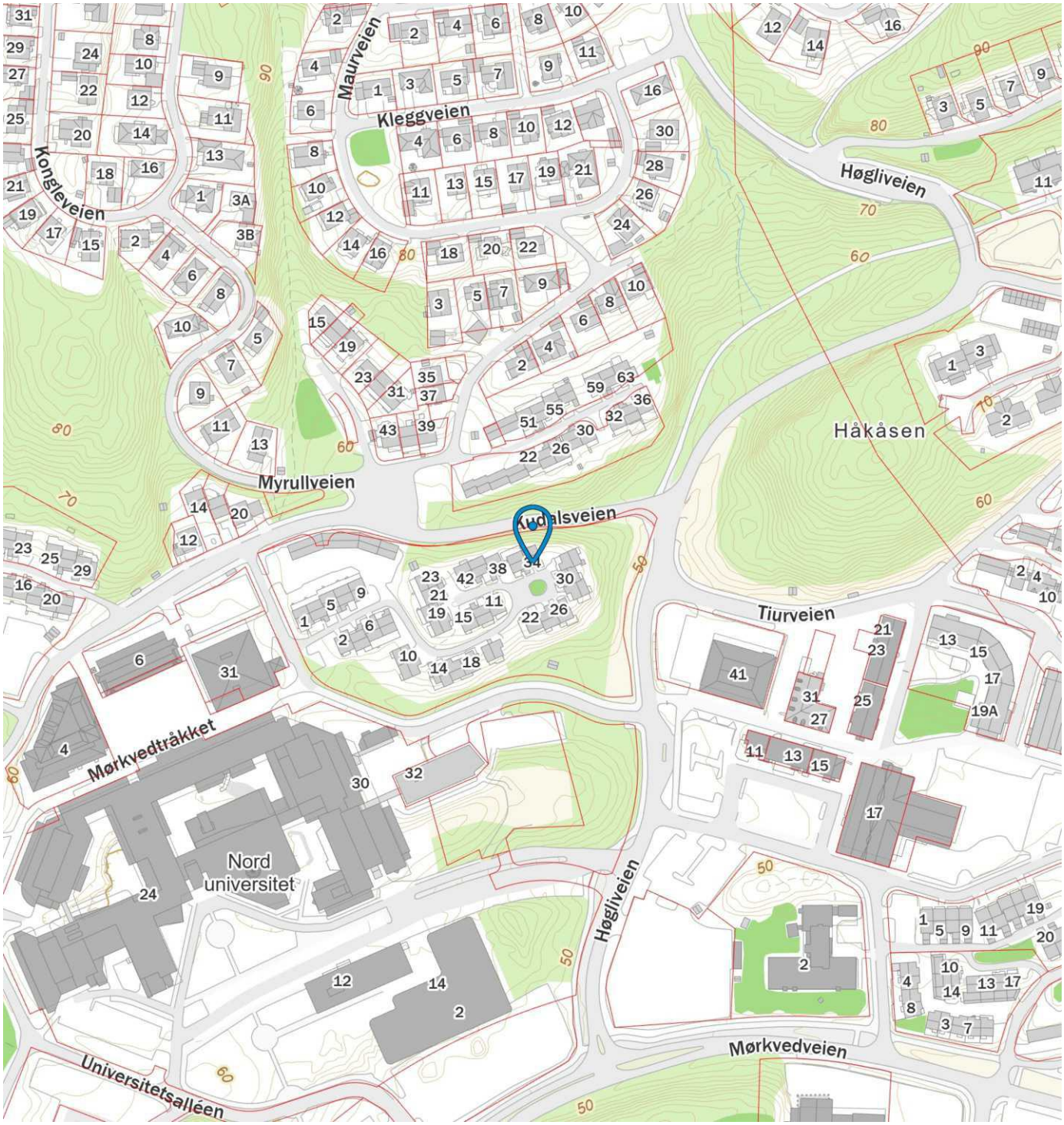


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**11%**	**33%**
Ikke gift	**73%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

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 2026





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 2026

Tilstandsrapport

Rekkehus leilighet
Knuthaugen 34 , 8027 BODØ
BODØ kommune
gnr. 42, bnr. 347
Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 05.11.2026 **Rapportdato:** 06.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22639-1221 **Eiendomsverdi ref nr:** MT1084

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Børge Sandvik

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.

Byggcon Nord AS

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

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

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

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

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



Rapportansvarlig

Børge Sandvik

Børge Sandvik
Uavhengig Takstingeniør
bs@byggcon.no
472 58 430

Knuthaugen 34 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 347
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Knuthaugen 34 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 347
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler rekkehus leilighet med arealer i 1. etasje. Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Etasje skille med tre bjelkelag, vegger av bindingsverk med liggende kledning. Det er to- lags glass i vinduer. Taktekking av metallplater.

Beskrevne bolig er oppført i ca 1983. Bygningen er 43 år gammel og hvor bygnings komponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

Det er ikke lagt vekt på å beskrive kosmetiske forhold i denne rapporten.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE FORHOLD :

-Det foreligger ingen dokumentasjon på bad.
-Yttervegger mangler musesperre.
-Skeivheter målt i på soverom og stue.
-Ventilator har mangelfull effekt.
-Innebygget varmtvannstank.

For øvrig er det gitt TG2 på bygningsdeler som har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus leilighet

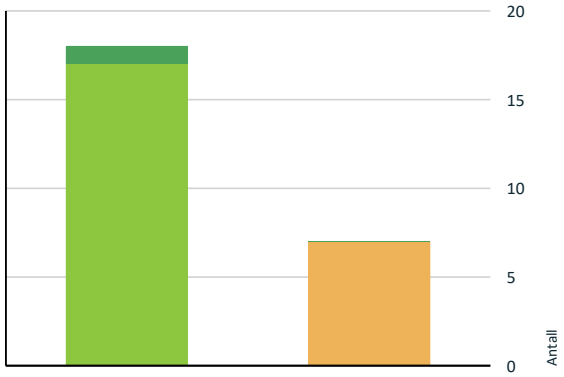
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Knuthaugen 34 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 347
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1, Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 1, Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1, Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk 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
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Det vurderes at det ikke er etablert brannskille mot nabo.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring forelå ikke før befaring, og ble heller ikke fremlagt før rapporten ble ferdigstilt. Det er derfor ikke kjent om det er noen forhold der som burde vært opplyst om i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Knuthaugen 34 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 347
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

REKKEHUS LEILIGHET

Byggeår
1983

Kommentar
Matrikkelen - Bodø kommune

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Takplater er ikke lagt i henhold til monterings anvisning. Platene er ikke lagt i forband.

Konsekvens/tiltak
• Hvis takplater ikke er lagt i henhold til produsentens legge anvisning er det større risiko for at feil/skader kan oppstå. Forholdet bør holdes under oppsikt.





Takplater ikke lagt i forbandt

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk. Rengjøring av takrenner og nedløp, samt kontroll av skjøter er å betrakte som normalt vedlikehold.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av finerplater, og det er kaldtloft. Tilkomst vis luke med stige i gang.

Knuthaugen 34 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 347
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



Bildet er tatt fra underside kledning (musesperre)

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Smøring/normalt vedlikehold er påregnet.

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

Knuthaugen 34 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 347
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

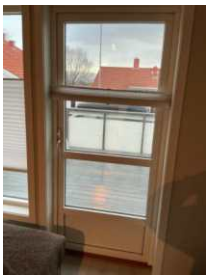
Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.
Balkongdør 2012.



Balkongdør



Entre`

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong utført i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Balkongen er målt til 12 m2 med rekkverks høyde på ca 0.93 meter.
Normalt vedlikehold anbefales for å forlenge balkongens levetid. Vedlikehold kan innebære maling av rekkverk, behandling av terrassebord og eventuelt lokal utskifting av bord.





Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke. Trappen er stødig. Det er ikke registrert skader.

Knuthaugen 34 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 347
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



Trapp entre

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv, vegger og tak

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
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.

Det er målt etter skeivheter i:

-Etasje: Stue og soverom.

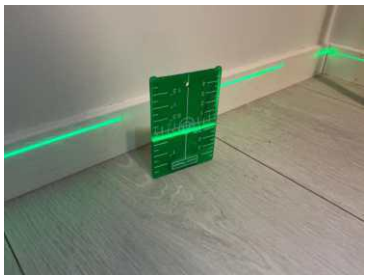
Det er målt ca 16 mm i stue og ca 25 mm på soverom.

Det er målt over rommets lengde/bredde.

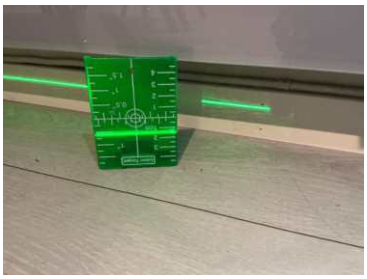
Vurdering av avvik:
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke både funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

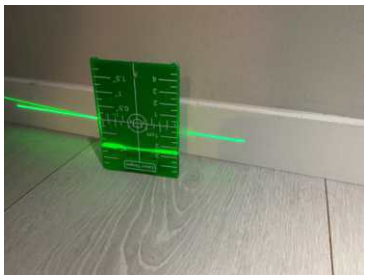
Tilstandsrapport



1. etg gang ca 6 mm



1. etasje stue ca 16 mm



1. etg soverom ca 25 mm

⚠ Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunnen i en del områder. Andre steder finnes gassen i tilkjørte masser under boligen.

Gassen kan sige inn i husene våre og lagres i inneluften der. Aller mest skjer dette om vinteren. Radon har vist seg å kunne føre til lungekreft.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i lettklinkerblokker, peisovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

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

Knuthaugen 34 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 347
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



Sotluke uten ubrennbar plate

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører. Innvendige dører er i god stand. Det er ikke registrert skader, sprekker eller funksjonsfeil. Mindre estetiske forhold er ikke tatt med.



VÅTROM

1, ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad renovert i 2020. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført jobb og membran løsning.

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1, ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Vegger har ingen spesielle symptomer på skader, men enkelte bruksmerker påregnes som en del av naturlig bruk av rommet.

Knuthaugen 34 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 347
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

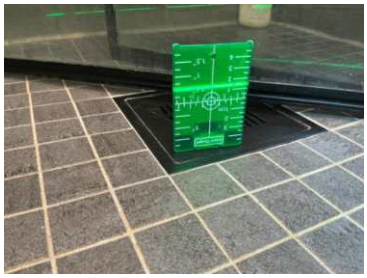


1, ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på ca 15 mm.



1, ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

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



1, ETASJE > BAD/VASKEROM

Knuthaugen 34 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 347
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1, ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1, ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført på soverom bak dusj. Måleresultatet var 0 vektprosent. Hulltaking gjennomføres som stikkprøve og det er tatt hull på ett sted. Det kan derfor ikke utelukkes at det finnes fukt eller skader andre steder.



KJØKKEN

1, ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1, ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Knuthaugen 34 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 347
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilasjon er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

Vurdering av avvik:

• Ved enkel funksjonstest med papir gir ventilator ikke tilfredsstillende luftmengde. Papir holdes ikke stabilt mot avtrekk, noe som indikerer mangelfull luftstrøm.

Konsekvens/tiltak

• Redusert ventilasjon kan føre til utilstrekkelig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og fuktskader. Avviket kan også indikere behov for service, justering eller utskifting av komponenter i ventilasjonsanlegget.

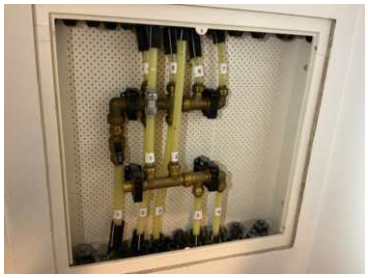


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Hovedstoppekran i bod





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav,

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Knuthaugen 34 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 347
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

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

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Varmtvannsberederen står i bod og er bygget inn i en kasse. Rommet har ikke sluk og det er ikke montert automatisk vannstopp. Berederen og koblingene er bare delvis synlige og kunne ikke kontrolleres fullt ut.

Konsekvens/tiltak

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

• En lekkasje kan gi store vannskader i boden og rommene rundt før den blir oppdaget. Vann kan bli stående inne i kassen og trekke inn i gulv og vegger uten at det synes.

• Kassen bør få en luke eller kunne åpnes, slik at berederen og koblingene kan kontrolleres jevnlig.

• Når berederen skiftes, bør det legges til rette for at lekkasjevann ledes til sluk, for eksempel med oppsamlingskar og avløp.



Hoved stoppekran bod.



Innebygget i kasse

⚠ 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.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Elektriske anlegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Knuthaugen 34 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 347
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er etablert røykvarsler og brannslukkingsutstyr.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Det vurderes at det ikke er etablert brannskille mot nabo.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.



Vegg utebod

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Knuthaugen 34 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 347
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



Betongmur

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tildels sterkt hellende terreng.





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpet er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er fra bygårdsår, og vannforsyningen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Det vurderes at det ikke er etablert brannskille mot nabo.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Knuthaugen 34 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 347
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

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

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Knuthaugen 34 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 347
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

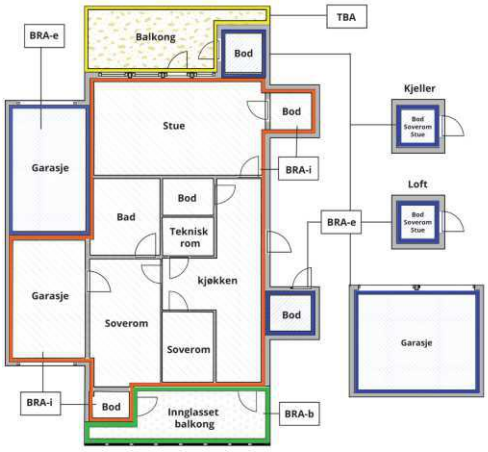
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Knuthaugen 34 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 347
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Arealer

Rekkehus leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1, Etasje	55	4		59	
SUM	**55**	**4**			
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bad og kjøkken er renovert av tidligere eier.

Knuthaugen 34 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 347
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2026	Børge Sandvik	Takstingeniør
	Liam Vegard Howard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	42	347		0	13236.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Knuthaugen 34

Hjemmelshaver
Knuthaugen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KNUTHAUGEN BORETTSLAG	831891882			Sørensen Emma Maria Saariniemi, Howard Liam Vegard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
22

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomteareal ihht opplysninger fra Matrikkelen - Bodø kommune er 13 236,70 m²
Eiendommen ligger i sørvendt lett hellende terreng og fremstår med opparbeidet tomt.
Adkomst til eiendommen fra kommunal vei med videre adkomst på interne asfalterte veiarealer.
Parkering på nærliggende felles parkeringsplass.
Gode parkeringsforhold både for besøkende og fastboende.
Delvis overbygget inngangsparti hvor det er etablert bod i tilknytning til adkomst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.11.2026		Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	04.11.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	05.11.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	06.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Knuthaugen 34 , 8027 BODØ
Gnr 42 - Bnr 347
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Sørensen, Emma Maria Saariniemi
07.11.2026
Signed
bankID

Howard, Liam Vegard
07.11.2026
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

Liam Vegard Howard

Emma Maria S Sørensen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Knuthaugen 34
8027 BODØ

1804-42/347/0/0

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?: 2020

Firmanavn: Nilsson

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyste i egenerklæring om nytt vannskap, toalett, innredning og dusj

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyste i egenerklæring om flislegging

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

• **Ja**

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

Tidligere eier opplyste i egenerklæring at det var ny membran på gulv og vegger. Innsmurt mansjett rundt sluk, med hjelp av godkjent våtromsarbeider

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

To vinduer er litt tung å lukke i forhold til resten, men de kan lukkes.

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

• **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?



• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Skjevik byggservice

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyste i egenerklæring at det er bygget ny altan.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Baderomsviften sluttet å fungere kort tid etter vi overtok.

Kjøkkenviften virker svak, ikke sjekket opp i det.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Haneseth

   Beskrivelse av arbeidet: Elektrikere kom å byttet ut baderomsviften til en helt ny vifte.

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?:** 2023

   Firmanavn: Skjevik byggservice

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyste om bytting av vedfyringsovn.

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?:** 2025

   Firmanavn: Salten elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyste i egenerklæring om strømanlegg til nytt kjøkken

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?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **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?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Har tilstandsrapport fra juli 2025 etter tidligere eier.

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?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Boligen 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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl Dato utkjørt: 03.11.26 Side 1 av 3

Knuthaugen Borettslag		**Vår ref.:**	68/22
Knuthaugen 34		**Type:**	Tilknyttet Borettslag
8027 BODØ		**Eiere:**	Liam Howard, Emma Sørensen
Organisasjonsnr:	831 891 882	**Andelsnr:**	22

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 176**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	3 577
Tilleggsytelser:	Tv/internett	599

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	135 964	Gjeld siste årsoppg.:	138 911
Klient ajourf. lån:	7 876 794,92	Klient gj. s. årsoppg.:	8 075 194

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12300109193, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.11.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 03.11.2026: 207 232
Andel av saldo: 0
(siste termin 30.12.2030)
Flytende rente
Eierskifte: Kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes.

Lånenummer: 15160705768, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.11.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 03.11.2026: 7 669 563
Andel av saldo: 135 964
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2046)
Flytende rente
Kreves inn over drift.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Silje Barstrand
Adresse:	Knuthaugen 5
Postnr/-sted:	8027 BODØ
Telefon:	Mob.: +4797988556
E-post:	KnuthaugenBorettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 03.11.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	138 911	Andre inntekter:	326
Annen formue:	23 110	Utgifter:	7 421		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	125 327
Andelsnr:	22	Partialobligasjonsnr:	22

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1983

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl Dato utkjørt: 03.11.26 Side 2 av 3

Knuthaugen Borettslag	**Vår ref.:**	68/22
Knuthaugen 34	**Type:**	Tilknyttet Borettslag
8027 BODØ	**Eiere:**	Liam Howard, Emma Sørensen
Organisasjonsnr: 831 891 882		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 42/347, 42/777

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	13533.6

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588718

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.12.1983	Første innflytting:	01.10.1983		
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	52
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyansiennitet				
	2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

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 husordensregler

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

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

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

Boligopplysninger:

Knuthaugen Borettslag	**Vår ref.:**	68/22
Knuthaugen 34	**Type:**	Tilknyttet Borettslag
8027 BODØ	**Eiere:**	Liam Howard, Emma Sørensen
Organisasjonsnr: 831 891 882		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Ordensregler for Knuthaugen borettslag

Vedtatt av styret 19.05.2008

Hensikten med disse reglene er å skap et godt bomiljø med trivsel og trygghet for alle beboere og et godt omdømme for Knuthaugen borettslag.

Ordensreglene er fastsatt i henhold til vedtektene for borettslaget og utgjør dermed en del av de kontraktsmessige forpliktelser mellom andelseierne og borettslaget. Andelseieren har plikt til å gjøre disse reglene kjent for alle beboere og for gjester.

1. Alminnelige ordensregler
Beboerne plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og ta nødvendig hensyn til hverandre slik at ingen blir skadelidende på grunn av andre andelseieres opptreden. Dette inkluderer respekt for hverandres behov for arbeidsro og hvile.

2. Boligen
Det skal være ro i boligene fra kl 23:00 til 07:00, fra kl 24:00 på dager før helligdager.
Musikkanlegg, radio og TV må brukes hensynfullt, særlig når dører og vinduer er åpne.
Støyende aktiviteter som musikkøvelser, banking og boring i eller utenfor boligene må avsluttes før kl 21:00. Ved enighet mellom alle berørte naboer kan disse reglene fravikes ved enkeltstående anledninger.

2. Postkassene
Postkassestativ og postkasser er borettslaget eiendom. Postkassene skal være merket med navn og husnummer.

3. Renovasjon
Avfall sorteres i henhold til avfallselskapet regler. Boks for matavfall skal være plassert ved boligen. Avfall skal ikke plasseres ved konteinere for papir og restavfall, selv om disse er fulle. Borettslaget besørger en gang i året ekstra konteiner for større gjenstander (restavfall).

4. Trafikk og parkering
Knuthaugen er bilfritt område, dette gjelder også tilhengere campingvogner og liknende. Trafikk og parkering som likevel tillates skal foregå hensynfullt, særlig i forhold til barn, og er bare tillatt slik det er angitt av offentlige trafikkskilt og i tilknytning til borettslagets parkeringsplass og garasjer.

5. Borettslagets parkeringsplass og garasjer
Hver husstand har en fast parkeringsplass eller garasje. Parkeringsplass tildeles av styret.
Gjestplassene kan verken brukes i stedet for eller i tillegg til fast parkeringsplass eller garasje.
Parkering utenfor disse plassene kan være til hinder for adkomst til avfallscontainere, brøyting og fremkommelighet - og er derfor ikke tillatt. Ved parkering på gjesteparkeringsplasser skal parkeringskort ligge synlig i bilen. Snerydding må skje hensynsfullt. Borettslaget kan uten ytterligere varsel, rekvirere fjerning av biler og andre kjøretøyer for eierens regning ved brudd reglene i dette punkt og i punkt 4.

6. Uteområdene
Til hver bolig hører et uteområde. Ved tvil avgjøres grenser mellom boligens uteområde og borettslagets fellesområder og lekeplasser av styret. Andeleieres må holde boligens uteområde velstelt, ryddet og i orden. Fellesområdene og lekeplasser skal ivaretas av borettslaget.
Felling av trær som medfører endringer av lysforhold, utsikt eller innsyn for flere andelseiere kan bare gjøres ved enighet mellom de berørte, eller etter vedtak i styret.

7. Redskapsbod.
Hver andelseier skal ha egen nøkkel til borettslagets redskapsbod. Styret skal etablere ordninger slik at redskapsboden vedlikeholdes og holdes ryddig. Borettslagets redskaper skal merkes og oppbevares i redskapsboden når de ikke er i bruk.

8. Endring
Ordensreglene kan i henhold til borettslagets vedtekter endres av styret.

VEDTEKTER FOR KNUTHAUGEN BORETTSLAG

org nr 831 891 882, tilknyttet Boligbyggelaget Nobl. Vedtatt på konstituerende generalforsamling 27.06.85, endret 03.06.09, sist endret 07.06.18.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett 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 og vasker, varmtvannstank, 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) Andelseier har ansvar og bærer kostnadene ved alt vedlikehold av tilbygg, verandaer, terrasser, støttemurer og lignende som er oppført av nåværende eller tidligere andelseiere.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Borettslaget skal beholde sitt opprinnelige, felles arkitektoniske uttrykk. Dette skal tillegges avgjørende vekt ved vedlikehold og påbygginger, ved material- og fargevalg og ved utforming av takdekking, panel, listverk, vinduer, verandadører og ytterdører.

(5) 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.

(6) 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 ordensregler.

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 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

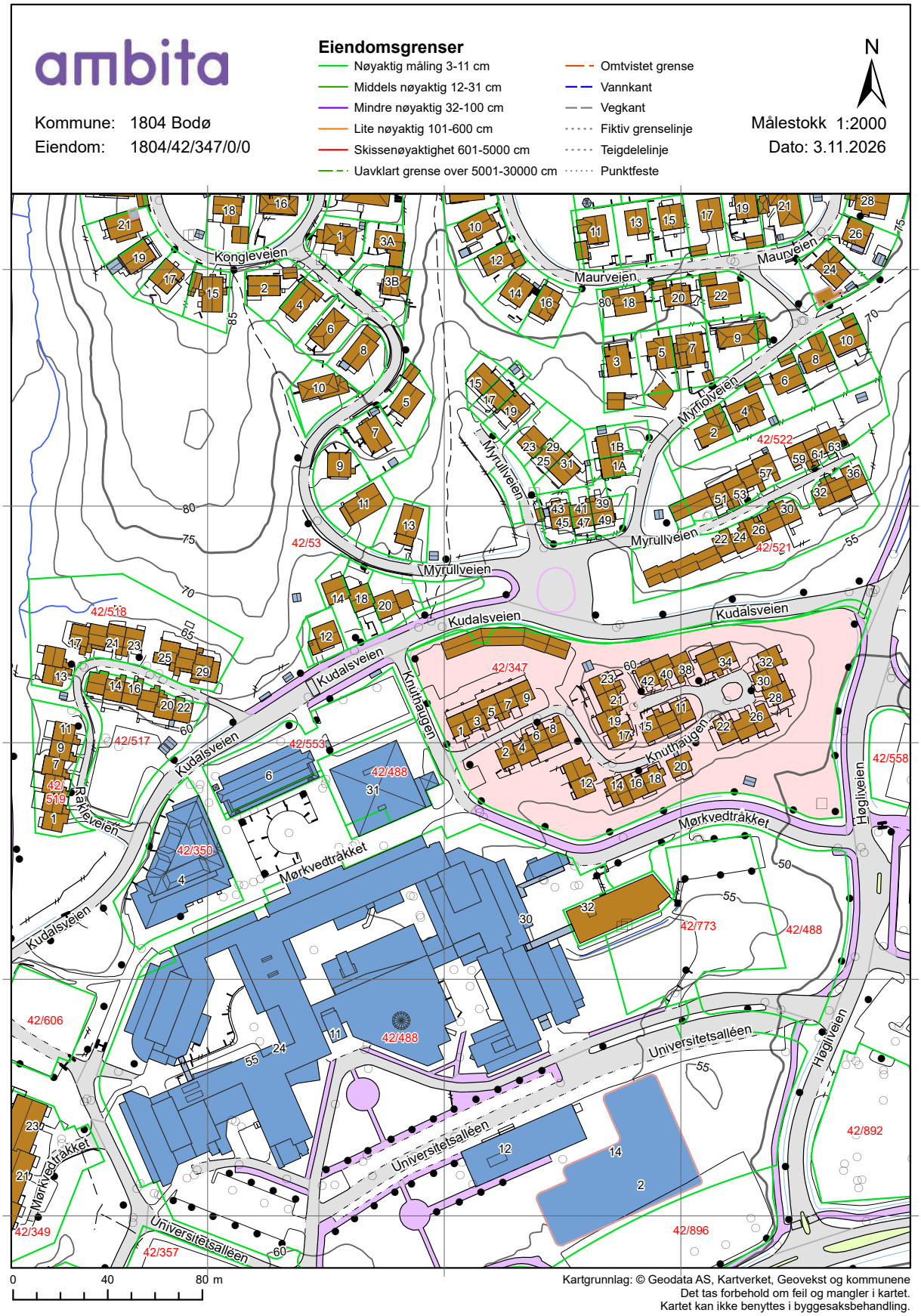
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Vedlegg


ambita
Kommune: 1804 Bodø
Eiendom: 1804/42/347/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:2000
Dato: 3.11.2026
Kongleveien
Maurveien
Myrfioiveien
Myrullveien
Kudalsveien
Knuthaugen
Mørkvedtrakket
Høgliveien
Universitetsalléen
Parkveien
42/53
42/347
42/488
42/517
42/518
42/519
42/522
42/553
42/558
42/606
42/773
42/892
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
40
80 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg


ambita
Kommune: 1804 Bodø
Eiendom: 1804/42/347/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:2000
Dato: 3.11.2026
Kongleveien
Maurveien
Myrullveien
Kudalsveien
Knuthaugen
Mørkvedtrakket
Universitetsalléen
Høgliveien
42/53
42/347
42/488
42/518
42/517
42/553
42/519
42/350
42/606
42/349
42/357
42/522
42/521
42/558
42/773
42/892
42/896
0
40
80 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring
Adressepunkt
K Kulturminne - punkt
N Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Knuthaugen Borettslag

Onsdag 08.04.2026, kl. 12:00 Sted: Digital avstemming via MinSide på Nobl.no

Styret inviterer til digital ordinær 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 e-postadressen/ mobilnummeret er registrert i Nobls medlemsregister. Dersom man ikke har registrert epostadresse/mobilnummer kan man kontakte Nobl kundesenter eller styret.

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:

- **Generalforsamling vil være åpen for avstemming på "Min side" onsdag 8. april kl. 12.00 til torsdag 9. april kl. 12.00.**
- Når generalforsamlingen åpnes for avstemming vil andelseierne som på forhånd har registrert bruker på "Min side" motta et varsel på epost/mobil.
- Andelseierne kan da logge inn på "Min side". Der vil det øverst på siden fremkomme en banner der det står «Generalforsamling Knuthaugen Borettslag» - trykk delta.
- Sakslisten som ligger til behandling vil da fremkomme. Her kan andelseierne avgi sin stemme til sakene som foreligger. Etter endt møte vil andelseier motta kvittering på hva hun/han har stemt.
- Det er kun én fra hver andel som kan avgi stemme. Dersom en andel har flere eiere må man bli enige om hvem som skal avgi stemme på vegne av andelen.
- Det er ikke anledning for kommentarer og spørsmål når generalforsamlingen er åpnet for avstemming. Spørsmål/svar må dermed avklares i forkant.
  Det åpnes derfor for en spørsmål/svar seanse i forkant, på "Min side" i tidsrommet tirsdag 7. april fra kl. 08:00 til kl. 20.00.
- Et avgitt svar er korrigerbart helt frem til avstemmingsperioden utløper. Det er forslag til vedtak det stemmes på.
- Dersom en andelseier ikke har mulighet til å delta på årets generalforsamling elektronisk, kan man henvende seg til styret for å delta med avkrysningsskjema.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Silje Barstrand velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Kjell Rune Siggerud v/Boligbyggelaget Nobl velges som referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Tina Margrethe Amundsen velges som protokollvitne.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste godkjennes.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Fremmøtte eiere og fullmakter vil fremkomme i protokollen etter møteslutt.

2. 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.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Forslag til vedtak: Styrehonoraret for kommende styreperiode 2026/27 holdes på samme nivå som tidligere. Kr 70.000.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Silje Barstrand, valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem: Silje Rostad, valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem: Tina Margrethe Amundsen, valgt i 2025 for 2 år.

Varamedlem: Grethe Mosand, valgt i 2025 for 1 år.
Varamedlem: Torbjørn Gaard, valgt i 2025 for 1 år.
Varamedlem: Wenche Stormo, valgt i 2025 for 1 år.

4.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg.

Forslag til vedtak: Gjenvalg av styreleder Silje Barstrand for 2 år.

4.2 Valg av styremedlem

Ett styremedlem er på valg.

Forslag til vedtak: Nytt styremedlem Grethe Mosand foreslås valgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlem

Tre varamedlemmer er på valg

Forslag til vedtak: Silje Rostad velges som nytt varamedlem for ett år.
Torbjørn Gaard gjenvelges som varamedlem for ett år.
Wenche Stormo gjenvelges som varamedlem for ett år.

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: _____

Årsregnskap 2025 Resultatregnskap 68 Knuthaugen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 230 491	2 063 016	2 207 427	2 262 613
Innkrevde renter/avdrag		55 000	57 965	55 189	54 818
Leieinntekt garasjer		37 248	37 248	37 248	37 248
Strøm elbil		7 062	11 779	8 000	9 062
TV/Internett		273 240	256 575	269 200	273 240
SUM INNTEKTER		**2 603 041**	**2 426 583**	**2 577 064**	**2 636 981**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	4 740	4 740	4 740	5 530
Styrehonorar	2	60 000	60 000	60 000	70 000
Kontingent	3	12 560	12 560	12 560	12 560
Revisjonshonorar	4	9 681	9 244	9 600	10 020
Forretningsførerhonorar		98 366	104 587	98 200	102 900
Løpende kontrakter	5	447 910	398 618	382 390	431 202
Andre honorar og innleide tjenester	6	32 351	9 045	20 000	20 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	614 102	132 275	177 000	240 000
Forsikring	8	389 120	324 837	389 001	407 767
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	653 323	649 760	727 100	800 206
Energi		18 470	24 342	25 600	22 000
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		3 799	0	0	0
Andre driftsutgifter	10	5 099	5 369	6 975	5 538
Avskrivning driftsmidler	11	30 390	35 743	30 390	30 390
SUM KOSTNADER		**2 379 912**	**1 771 121**	**1 943 556**	**2 158 113**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**223 129**	**655 462**	**633 508**	**478 868**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		18 338	17 737	10 000	10 000
Rentekostnader		433 121	441 413	416 617	403 268
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-414 783**	**-423 676**	**-406 617**	**-393 268**
ÅRSRESULTAT		**-191 654**	**231 787**	**226 891**	**85 600**

Årsregnskap 2025 Balanse 68 Knuthaugen Borettslag

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	12	1 082 995	1 082 995
Bygninger	13	16 385 885	16 385 885
Garasjer	13	1 615 219	1 615 219
Andre driftsmidler	11	443 186	473 576
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**19 527 285**	**19 557 675**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		75 934	68 509
Forskuddsbetalt forsikring		405 110	386 551
Kundefordringer		8 066	18 239
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	1 047 402	664 145
Sum omløpsmidler		**1 536 512**	**1 137 443**
SUM EIENDELER		**21 063 797**	**20 695 118**

Årsregnskap 2025 Balanse 68 Knuthaugen Borettslag

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		3 300	3 300
Annen egenkapital		5 026 069	5 217 723
Sum egenkapital	**15**	**5 029 369**	**5 221 023**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	16	8 075 194	7 770 084
Borettsinnskudd	17	7 280 880	7 280 880
Sum langsiktig gjeld		**15 356 074**	**15 050 964**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	3 951
Forskuddsbetalt andre fakturaer		0	250
Leverandørgjeld		672 086	413 032
Påløpne renter		2 235	2 373
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		4 033	3 525
Sum kortsiktig gjeld		**678 353**	**423 132**
Sum gjeld		**16 034 428**	**15 474 095**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 063 797**	**20 695 118**
Pantestillelser	18	15 356 074	15 050 964

Sted:_____, dato:_____

Silje Barstrand Styreleder	Silje Rostad Styremedlem	Tina Margrethe Amundsen Styremedlem

Noter 68 Knuthaugen Borettslag org.nr. 831891882

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**714 312**	**665 567**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-191 654	231 787
Tilbakeføring avskrivninger	30 390	35 743
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	305 111	-218 785
B. Årets endringer disponible midler	**143 847**	**48 744**
C. Disponible midler UB	**858 159**	**714 312**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	1 536 512	1 137 443
- Kortsiktig gjeld	-678 353	-423 132
Disponible midler	**858 159**	**714 312**

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 «Totalt budsjett» i resultatregnskapet. SUM INNTEKTER deles på 6, og man får da anbefalt minimumsnivå på disponible midler. Eventuelle avsetninger/øremerkede midler til fremtidig vedlikehold må trekkes fra, da dette er midler som er avsatt til fremtidig vedlikehold og ikke til ordinær drift av selskapet.

Noter 68 Knuthaugen Borettslag org.nr. 831891882

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	4 740	4 740
Sum	**4 740**	**4 740**

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	60 000	60 000
Sum	**60 000**	**60 000**

Utbetalt styrehonorar samsvarer med vedtak i generalforsamlingen.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7450 Kontingent boligbyggelaget	12 560	12 560
Sum	**12 560**	**12 560**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	9 681	9 244
Sum	**9 681**	**9 244**

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	119 628	99 919	85 000	88 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	28 207	27 253	28 190	29 504
6780 El-bil, kontrakt, vedlikehold m.m.	1 935	1 290	0	0
6780 Kabel-tv/internett	298 140	270 156	269 200	313 698
Sum	447 910	398 618	382 390	431 202

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6730 Honorar for teknisk rådgivning	32 351	9 045
Sum	**32 351**	**9 045**

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	3 299	15 095
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	597 383	50 748
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 549	32 000
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	11 871	34 433
Sum	**614 102**	**132 275**

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	386 551	322 408
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	2 569	2 429
Sum	**389 120**	**324 837**

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	361 746	361 662	405 100	382 100
6320 Renovasjon	148 055	144 576	162 000	162 900
7760 Eiendomsskatt	143 522	143 522	160 000	255 206
Sum	653 323	649 760	727 100	800 206

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6890 Annen kontorkostnad	0	65
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	266	289
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 301	1 615
7740 Ørediferanser	-256	-17
7770 Bank og kortgebyrer	1 418	1 542
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 370	1 875
Sum	**5 099**	**5 369**

Note 11 - Andre driftsmidler

	Ladeanlegg elbil	Søppel under bakken
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 120	607 797
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 120	607 797
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	32 120	164 611
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	443 186
Årets avskrivninger :	0	30 390
Anskaffelsesår :	2019	2020
Antatt levetid i år :	5	20

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 12 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1982 for kr 1 082 995,-.

Note 13 - Bygninger

Anskaffet år: 1982	
Kostpris 1982	16 385 885
Garasjer anskaffet 2005	1 615 219
Bokført verdi pr. 01.01.	18 001 104
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	**18 001 104**

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	1 047 402	664 145
Sum	**1 047 402**	**664 145**

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	3 300	3 300
Opptjent egenkapital pr. 01.01	5 217 723	4 985 936
Årets resultat	-191 654	231 787
Egenkapital pr. 31.12	**5 029 369**	**5 221 023**

Noter 68 Knuthaugen Borettslag org.nr. 831891882

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**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering bygning	Bygning og søppelanlegg	Garasjer
Lånenummer:	**15160705768**	**12133094405**	**12300109193**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2016	2012
Rentesats:	5.05 %	5.30 %	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2046	27.08.2025	30.12.2030
Opprinnelig lånebeløp:	7 940 000	9 500 000	744 707
Lånesaldo 01.01:	0	7 490 197	279 886
Avdrag i perioden:	104 196	7 490 197	40 496
Opptak i perioden:	7 940 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**7 835 804**	**0**	**239 390**
Saldo 5 år frem i tid:	6 592 593	0	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	2	309 665	619 330
	2	305 273	610 546
	1	288 367	288 367
	2	283 974	567 948
	2	279 770	559 540
	9	279 204	2 512 836
	7	257 905	1 805 335
	8	138 911	1 111 288

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 6 592 593,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 17 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd 1982	7 280 880
Sum borettsinnskudd	**7 280 880**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 18 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 15 356 074 ,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 19 084 099,-.

Resultat og balanse med noter for Knuthaugen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Knuthaugen Borettslag

Styreleder	Silje Barstrand (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Silje Rostad (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Tina Margrethe Amundsen (sign.)	23.03.2026

Til generalforsamlingen i Knuthaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Knuthaugen 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

Tell Norge AS, Sjøgata 27, N-8006 Bodø
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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, 25. mars 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:

2026-03-26 00:01:44 UTC+01:00

Silja Eriksen

bankID

NO BankID - 162419cd-a1ce-498c-832c-0945b320128b

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Knuthaugen Borettslag onsdag 08.04.2026 kl. 12:00 - Digital avstemming via MinSide på Nobl.no.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Avstemming: 13 stemmer for, 1 stemme blank. Enstemmig vedtatt.
Vedtak: Silje Barstrand velges som møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Avstemming: 13 stemmer for, 1 stemme blank. Enstemmig vedtatt.
Vedtak: Kjell Rune Siggerud v/Boligbyggelaget Nobl velges som referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Avstemming: 13 stemmer for, 1 stemme blank. Enstemmig vedtatt.
Vedtak: Tina Margrethe Amundsen velges som protokollvitne.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Avstemming: 11 stemmer for, 1 stemme mot, 1 stemme blank. Forslag til vedtak ble vedtatt.
Vedtak: Innkalling og saksliste godkjennes.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Fremmøtte eiere og fullmakter vil fremkomme i protokollen etter møteslutt.

Vedtak:

Totalt antall stemmeberettigede: 14 (13 etter sak 1.4)

Ordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Vedtak:

Avstemming: 12 stemmer for, 1 stemme blank. Enstemmig vedtatt.

Vedtak: Årsregnskap for 2025 godkjennes.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:

Avstemming: 12 stemmer for, 1 stemme blank. Enstemmig vedtatt.
Vedtak: Styrehonoraret for kommende styreperiode 2026/27 holdes på samme nivå som tidligere. Kr 70.000.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg.

Vedtak:

Avstemming: 12 stemmer for, 1 stemme blank. Enstemmig vedtatt.
Vedtak: Gjenvalg av styreleder Silje Barstrand for 2 år.

4.2 Valg av styremedlem

Ett styremedlem er på valg.

Vedtak:

Avstemming: 13 stemmer for. Enstemmig vedtatt.:
Vedtak: Nytt styremedlem Grethe Mosand valgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlem

Tre varamedlemmer er på valg

Vedtak:

Avstemming:
Silje Rostad (12 stemmer for, 1 blank)
Torbjørn Gaard (13 stemmer for)
Wenche Stormo (12 stemmer for, 1 blank)

Vedtak:
Silje Rostad velges som nytt varamedlem for ett år.
Torbjørn Gaard gjenvelges som varamedlem for ett år.
Wenche Stormo gjenvelges som varamedlem for ett år.

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

Styreleder: Silje Barstrand, valgt i 2026, 2 år.
Styremedlem: Tina Margrethe Amundsen, valgt i 2025, 2 år.
Styremedlem: Grethe Mosand, valgt i 2026, 2 år.
Varamedlem: Silje Rostad, valgt i 2026, 1 år.
Varamedlem: Torbjørn Gaard, valgt i 2026, 1 år.
Varamedlem:Wenche Stormo, valgt i 2026, 1 år.

5. AVSLUTNING

Vedtak:

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Knuthaugen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Silje Barstrand (sign.)	13.04.2026
Sekretær	Kjell Rune Siggerud (sign.)	09.04.2026
Protokollvitne	Tina Margrethe Amundsen (sign.)	13.04.2026

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling
Knuthaugen 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 Knuthaugen 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.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Knuthaugen Borettslag fredag 28.02.2025 kl. 08:00 - Digital avholdelse gjennom "Min Side" - www.nobl.no.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Avstemming: 11 stemmer for, 1 stemme blankt.
Vedtak: Silje Barstrand velges som møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Avstemming: 11 stemmer for, 1 stemme blankt.
Vedtak: Forvaltningsrådgiver hos Nobl, Kjell Rune Siggerud velges som referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Avstemming: 11 stemmer for, 1 stemme blankt.
Vedtak: Silje Rostad velges som undertegner av protokoll.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Avstemming: 10 stemmer for, 1 stemme mot, 1 stemme blankt.
Vedtak: Innkalling og saksliste godkjennes.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Totalt antall stemmeberettigede: 12
Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. Nødvendig vedlikehold og låneopptak

Styret ser at det er kritisk for å få utført diverse vedlikeholdsarbeider i borettslaget. Enkelte vegger er råtten og må derfor skiftes ut og males. Dette for å forhindre råte og eventuelle vannlekkasjer. I tillegg så må det lages raftekasser da enkelte hus er plaget med fugler som kommer seg inn oppe ved taket. Andre vedlikeholdsoppgaver som bytte av ytterdør og få lagt ny knotteplast mot grunnmur.

Det er i den forbindelse behov for å gjøre et låneopptak i borettslaget på kr 450.000.
Det forslås å refinansiere eksisterende lån med lik løpetid slik som i dag på ca. 21 år.

Felleskostnader og andel fellesgjeld

Låneopptaket vil kreve at felleskostnadene for drift/vedlikehold økes med 2,5 %. Det vil si en gjennomsnittlig økning på kr 140,- pr andel pr. mnd.
Oversikt over felleskostnader og fellesgjeld ligger vedlagt til saken.

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 4. ledd)

Vedtak:
Avstemming: 10 stemmer for, 1 stemme mot, 1 stemme blankt.

Vedtak: Generalforsamlingen i 831 891 882- KNUTHAUGEN BORETTSLAG vedtar å låne opp inntil NOK 7.940.000,- med løpetid inntil 21 år som annuitetslån, til vedlikehold av enkeltvegger, dører, og mindre vedlikeholdsprosjekter som står for tur, samt refinansiering av lån 1213.30.94405 i DNB til rest. saldo hhv p.t. NOK 7.490.197. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles eksisterende sikkerhet (1. pri i borettslagets eiendom 1804-42/347 og 777 pål. NOK 10.000.000,-). Pantet har prioritet foran andelseiernes innskuddsobligasjon.

3. AVSLUTNING

Vedtak:
Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Knuthaugen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Silje Barstrand (sign.)	04.03.2025
Sekretær	Kjell Rune Siggerud (sign.)	03.03.2025
Protokollvitne	Silje Rostad (sign.)	04.03.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Knuthaugen Borettslag

Tirsdag 18.03.2025, kl. 12:00 Sted: Digital avstemming via "Min side" på Nobl.no

Til behandling foreligger:

Styret inviterer til digital ordinær 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 e-postadressen/ mobilnummeret er registrert i Nobls medlemsregister. Dersom man ikke har registrert e-postadresse/mobilnummer kan man kontakte Nobl kundesenter eller styret.

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:

- **Generalforsamling vil være åpen for avstemming på "Min side" tirsdag 18. mars kl. 12.00 til onsdag 19. mars kl. 12.00.**
- Når generalforsamlingen åpnes for avstemming vil andelseierne som på forhånd har registrert bruker på "Min side" motta et varsel på epost/mobil.
- Andelseierne kan da logge inn på "Min side". Der vil det øverst på siden fremkomme en banner der det står «Generalforsamling Knuthaugen Borettslag» - trykk delta.
- Sakslisten som ligger til behandling vil da fremkomme. Her kan andelseierne avgi sin stemme til sakene som foreligger. Etter endt møte vil andelseier motta kvittering på hva hun/han har stemt.
- Det er kun én fra hver andel som kan avgi stemme. Dersom en andel har flere eiere må man bli enige om hvem som skal avgi stemme på vegne av andelen.
- Det er ikke anledning for kommentarer og spørsmål når generalforsamlingen er åpnet for avstemming. Spørsmål/svar må dermed avklares i forkant.
  Det åpnes derfor for en spørsmål/svar seanse i forkant, på "Min side" i tidsrommet mandag 17. mars fra kl. 08:00 til kl. 18.00.
- Et avgitt svar er korrigerbart helt frem til avstemmingsperioden utløper. Det er forslag til vedtak det stemmes på.
- Dersom en andelseier ikke har mulighet til å delta på årets generalforsamling elektronisk, kan man henvende seg til styret for å delta med avkrysningsskjema.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Silje Barstrand velges som møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver i Nobl, Kjell Rune Siggerud velges som sekretær/referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Styremedlem Silje Rostad velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste foreslås godkjent.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Fremmøtte eiere og fullmakter vil fremkomme i protokollen etter møteslutt.

2. 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.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Styrehonoraret har ikke blitt økt på flere år og det foreslås derfor en økning av honoraret for 2025/26.

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

Forslag til vedtak: Styrehonoraret økes fra kr 60.000 til kr 70.000.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Silje Barstrand, valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem: Silje Rostad, valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem: Sonja Aspmo, valgt i 2023 for 2 år

Varamedlem: Grethe Mosand, valgt i 2024 for 1 år
Varamedlem: Wenche Stormo, valgt i 2024 for 1 år
Varamedlem: Torbjørn Gaard, valgt i 2024 for 1 år

4.1 Valg av styremedlem

Styremedlem Sonja Aspmo er på valg.

Forslag til vedtak: Nytt styremedlem Tina Amundsen Baxter foreslås valgt for 2 år.

4.2 Valg av varamedlem

Varamedlem Grethe Mosand er på valg.

Forslag til vedtak: Gjenvalg av varamedlem Grethe Mosand for 1 år.

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Wenche Stormo er på valg.

Forslag til vedtak: Gjenvalg av varamedlem Wenche Stormo for 1 år.

4.4 Valg av varamedlem

Varamedlem Torbjørn Gaard er på valg.

Forslag til vedtak: Gjenvalg av varamedlem Torbjørn Gaard for 1 år.

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: _____

Årsregnskap 2024 Resultatregnskap 68 Knuthaugen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 063 016	1 946 196	2 062 983	2 207 427
Innkrevde renter/avdrag		57 965	51 735	54 640	55 189
Leieinntekt garasjer		37 248	37 248	37 248	37 248
Strøm elbil		11 779	11 322	5 000	8 000
TV/Internett		256 575	233 244	269 200	269 200
SUM INNTEKTER		**2 426 583**	**2 279 745**	**2 429 071**	**2 577 064**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	4 740	4 582	4 740	4 740
Styrehonorar	2	60 000	58 000	60 000	60 000
Kontingent	3	12 560	12 560	12 560	12 560
Revisjonshonorar	4	9 244	8 431	8 800	9 600
Forretningsførerhonorar		104 587	110 275	114 100	98 200
Løpende kontrakter	5	398 618	410 403	383 000	382 390
Andre honorar og innleide tjenester	6	9 045	92 567	20 800	20 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	132 275	469 406	172 000	177 000
Forsikring	8	324 837	286 467	324 706	389 001
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	649 760	613 205	667 400	727 100
Energi		24 342	16 585	10 000	25 600
Felleskostnader	10	0	2 624	0	0
Andre driftsutgifter	11	5 369	2 102	9 500	6 975
Avskrivning driftsmidler	12	35 743	36 814	35 743	30 390
SUM KOSTNADER		**1 771 121**	**2 124 020**	**1 823 349**	**1 943 556**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**655 462**	**155 725**	**605 722**	**633 508**
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		17 737	26 621	30 000	10 000
Rentekostnader		441 413	376 575	478 763	416 617
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**-423 676**	**-349 954**	**-448 763**	**-406 617**
ÅRSRESULTAT		**231 787**	**-194 229**	**156 959**	**226 891**

Årsregnskap 2024 Balanse 68 Knuthaugen Borettslag

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	13	1 082 995	1 082 995
Bygninger	14	16 385 885	16 385 885
Garasjer	14	1 615 219	1 615 219
Andre driftsmidler	12	473 576	509 319
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**19 557 675**	**19 593 418**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		68 509	65 114
Forskuddsbetalt forsikring		386 551	322 408
Kundefordringer		18 239	10 785
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	15	664 145	1 079 144
Sum omløpsmidler		**1 137 443**	**1 477 450**
SUM EIENDELER		**20 695 118**	**21 070 868**

Årsregnskap 2024 Balanse 68 Knuthaugen Borettslag

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		3 300	3 300
Annen egenkapital		5 217 723	4 985 936
Sum egenkapital	**16**	**5 221 023**	**4 989 236**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	17	7 770 084	7 988 869
Borettsinnskudd	18	7 280 880	7 280 880
Sum langsiktig gjeld		**15 050 964**	**15 269 749**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 951	3 637
Forskuddsbetalt andre fakturaer		250	405
Leverandørgjeld		413 032	804 302
Påløpne renter		2 373	3 539
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		3 525	0
Sum kortsiktig gjeld		**423 132**	**811 883**
Sum gjeld		**15 474 095**	**16 081 632**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 695 118**	**21 070 868**
Pantestillelser	19	15 050 964	15 269 749

Sted:_____, dato:_____

Silje Barstrand Styreleder	Silje Rostad Styremedlem	Sonja Aspmo Styremedlem

Noter 68 Knuthaugen Borettslag org.nr. 831891882

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**665 567**	**1 046 782**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	231 787	-194 229
Tilbakeføring avskrivninger	35 743	36 814
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-218 785	-223 799
B. Årets endringer disponible midler	**48 744**	**-381 214**
C. Disponible midler UB	**714 312**	**665 567**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	1 137 443	1 477 450
- Kortsiktig gjeld	-423 132	-811 883
Disponible midler	**714 312**	**665 567**

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.

Noter 68 Knuthaugen Borettslag org.nr. 831891882

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
5400 Arbeidsgiveravgift	4 740	4 582
Sum	**4 740**	**4 582**

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	60 000	58 000
Sum	**60 000**	**58 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for periode 2023 - 2024.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	12 560	12 560
Sum	**12 560**	**12 560**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	9 244	8 431
Sum	**9 244**	**8 431**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6395 Sommer- og vinterkostnader	99 919	130 764	85 000	85 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	27 253	27 831	28 800	28 190
6780 El-bil, kontrakt, vedlikehold m.m.	1 290	0	0	0
6780 Kabel-tv/internett	270 156	251 808	269 200	269 200
Sum	398 618	410 403	383 000	382 390

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6730 Honorar for teknisk rådgivning	9 045	92 567
Sum	**9 045**	**92 567**

Noter 68 Knuthaugen Borettslag org.nr. 831891882

Note 7 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	15 095	746
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	50 748	460 515
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	32 000	840
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	34 433	7 305
Sum	**132 275**	**469 406**

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	322 408	283 061
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	2 429	3 406
Sum	**324 837**	**286 467**

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	361 662	322 465	354 000	405 100
6320 Renovasjon	144 576	130 717	153 400	162 000
7760 Eiendomsskatt	143 522	160 023	160 000	160 000
Sum	649 760	613 205	667 400	727 100

Note 10 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6390 Andre kostnader lokaler	0	2 624
Sum	**0**	**2 624**

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	65	695
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	289	246
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 615	0
7740 Øredifferanser	-17	0
7770 Bank og kortgebyrer	1 542	954
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0
7772 Andre gebyrer	0	207
Sum	**5 369**	**2 102**

Note 12 - Andre driftsmidler

	Ladeanlegg elbil	Søppel under bakken
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 120	607 797
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 120	607 797
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	32 120	134 221
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	473 576
Årets avskrivninger :	5 354	30 390
Anskaffelsesår :	2019	2020
Antatt levetid i år :	5	20

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 13 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1982 for kr 1 082 995,-.

Note 14 - Bygninger

Anskaffet år: 1982	
Kostpris 1982	16 385 885
Garasjer anskaffet 2005	1 615 219
Bokført verdi pr. 01.01.	18 001 104
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	**18 001 104**

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 15 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	664 145	1 069 688
1966 Finanskonto	0	9 456
Sum	**664 145**	**1 079 144**

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

Note 16 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	3 300	3 300
Opptjent egenkapital pr. 01.01	4 985 936	5 180 166
Årets resultat	231 787	-194 229
Egenkapital pr. 31.12	**5 221 023**	**4 989 236**

Note 17 - 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 og søppelanlegg	Garasjer
Lånenummer:	**12133094405**	**12300109193**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2012
Rentesats:	5.59 %	5.59 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2046	30.12.2030
Opprinnelig lånebeløp:	9 500 000	744 707
Lånesaldo 01.01:	7 668 368	320 501
Avdrag i perioden:	178 171	40 615
Lånesaldo 31.12:	**7 490 197**	**279 886**
Saldo 5 år frem i tid:	6 447 782	53 352

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	2	302 504	605 008
	2	297 368	594 736
	1	282 145	282 145
	2	277 009	554 018
	2	272 094	544 188
	9	266 889	2 402 001
	7	246 530	1 725 710
	8	132 784	1 062 272

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 6 501 134,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 18 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd 1982	7 280 880
Sum borettsinnskudd	**7 280 880**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 19 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 15 050 964 ,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 19 084 099,-.

Resultat og balanse med noter for Knuthaugen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Knuthaugen Borettslag

Styreleder	Silje Barstrand (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Sonja Aspmo (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Silje Rostad (sign.)	17.02.2025

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 Knuthaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Knuthaugen 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 document key: 8BE6F-ZY0IG-34HY3-EI63O-UB3VN-NJ1GZ

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 document key: 8BE6F-ZY0IG-34HY3-EI63O-UB3VN-NJ1GZ

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG Bodø
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-21 12:55:03 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8BE6F-ZY0IG-34HY3-EI63O-UB3VN-NJ1GZ

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Knuthaugen Borettslag tirsdag 18.03.2025 kl. 12:00 - Digital avstemming via "Min side" på Nobl.no.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Avstemming: 11 stemmer for, Enstemmig vedtatt.

Vedtak: Silje Barstrand velges som møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Avstemming: 11 stemmer for, Enstemmig vedtatt.

Vedtak: Forvaltningsrådgiver i Nobl, Kjell Rune Siggerud velges som sekretær/referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Avstemming: 11 stemmer for, Enstemmig vedtatt.

Vedtak: Styremedlem Silje Rostad velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Avstemming: 11 stemmer for, enstemmig vedtatt.

Vedtak: Innkalling og saksliste godkjennes.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Totalt antall stemmeberettigede: 11
Ordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Vedtak:
Avstemming: 11 stemmer for, Enstemmig vedtatt.

Vedtak: Årsregnskap for 2024 godkjennes.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Styrehonoraret har ikke blitt økt på flere år og det foreslås derfor en økning av honoraret for 2025/26.

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

Vedtak:
Avstemming: 10 stemmer for, 1 stemme blank, enstemmig vedtatt.

Vedtak: Styrehonoraret økes fra kr 60.000 til kr 70.000.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styremedlem

Styremedlem Sonja Aspmo er på valg.

Vedtak:
Avstemming: 10 stemmer for, 1 stemme blank, enstemmig vedtatt.

Vedtak: Tina Margrethe Amundsen velges som nytt styremedlem.

4.2 Valg av varamedlem

Varamedlem Grethe Mosand er på valg.

Vedtak:
Avstemming: 10 stemmer for, 1 stemme blank, enstemmig vedtatt.

Vedtak: Grethe Mosand gjenvelges som varamedlem.

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Torbjørn Gaard er på valg.

Vedtak:
Avstemming: 10 stemmer for, 1 stemme blank, enstemmig vedtatt.

Gjenvalg av varamedlem Torbjørn Gaard for 1 år.

4.4 Valg av varamedlem

Varamedlem Wenche Stormo er på valg.

Vedtak:
Avstemming: 10 stemmer for, 1 stemme blank, enstemmig vedtatt.

Gjenvalg av varamedlem Wenche Stormo for 1 år..

Etter valget skal styret bestå av:

Styreleder: Silje Barstrand, valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem: Silje Rostad, valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem: Tina Margrethe Amundsen, valgt i 2025 for 2 år.

Varamedlem: Grethe Mosand, valgt i 2025 for 1 år.
Varamedlem: Torbjørn Gaard, valgt i 2025 for 1 år.
Varamedlem: Wenche Stormo, valgt i 2025 for 1 år.

5. AVSLUTNING

Protokollen vil bli publisert på Min Side etter møtet.

Vedtak:
Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Knuthaugen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Silje Barstrand (sign.)	29.03.2025
Sekretær	Kjell Rune Siggerud (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Silje Rostad (sign.)	24.03.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling
Knuthaugen Borettslag

Fredag 28.02.2025, kl. 08:00 Sted: Digital avholdelse gjennom "Min Side" - www.nobl.no

Til behandling foreligger:

Styret inviterer til digital ordinær 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 e-postadressen/ mobilnummeret er registrert i Nobls medlemsregister. Dersom man ikke har registrert e-postadresse/mobilnummer kan man kontakte Nobl kundesenter eller styret.

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:

- **Generalforsamling vil være åpen for avstemming på "Min side" fredag 28. februar kl. 08:00 til kl. 14.00.**
- Når generalforsamlingen åpnes for avstemming vil andelseierne som på forhånd har registrert bruker på "Min side" motta et varsel på epost/mobil.
- Andelseierne kan da logge inn på "Min side". Der vil det øverst på siden fremkomme en banner der det står «Generalforsamling Knuthaugen Borettslag» - trykk delta.
- Sakslisten som ligger til behandling vil da fremkomme. Her kan andelseierne avgi sin stemme til sakene som foreligger. Etter endt møte vil andelseier motta kvittering på hva hun/han har stemt.
- Det er kun én fra hver andel som kan avgi stemme. Dersom en andel har flere eiere må man bli enige om hvem som skal avgi stemme på vegne av andelen.
- Det er ikke anledning for kommentarer og spørsmål når generalforsamlingen er åpnet for avstemming. Spørsmål/svar må dermed avklares i forkant.
  Det åpnes derfor for en spørsmål/svar seanse i forkant, på "Min side" i tidsrommet torsdag 27. februar fra kl. 08:00 til kl. 18.00.
- Et avgitt svar er korrigerbart helt frem til avstemmingsperioden utløper. Det er forslag til vedtak det stemmes på.
- Dersom en andelseier ikke har mulighet til å delta på årets generalforsamling elektronisk, kan man henvende seg til styret for å delta med avkrysningsskjema.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Silje Barstrand velges som møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver hos Nobl, Kjell Rune Siggerud velges som referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Silje Rostad velges som undertegner av protokoll.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste godkjennes.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Forslag til vedtak: Dette vil fremkomme i protokollen etter stemmeavgivningen er avsluttet.

2. Nødvendig vedlikehold og låneopptak

Styret ser at det er kritisk for å få utført diverse vedlikeholdsarbeider i borettslaget. Enkelte vegger er råtten og må derfor skiftes ut og males. Dette for å forhindre råte og eventuelle vannlekkasjer. I tillegg så må det lages raftekasser da enkelte hus er plaget med fugler som kommer seg inn oppe ved taket. Andre vedlikeholdsoppgaver som bytte av ytterdør og få lagt ny knotteplast mot grunnmur.

Det er i den forbindelse behov for å gjøre et låneopptak i borettslaget på kr 450.000. Det forslås å refinansiere eksisterende lån med lik løpetid slik som i dag på ca. 21 år.

Felleskostnader og andel fellesgjeld

Låneopptaket vil kreve at felleskostnadene for drift/vedlikehold økes med 2,5 %. Det vil si en gjennomsnittlig økning på kr 140,- pr andel pr. mnd.
Oversikt over felleskostnader og fellesgjeld ligger vedlagt til saken.

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 4. ledd)

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i 831 891 882- KNUTHAUGEN BORETTSLAG vedtar å låne opp inntil NOK 7.940.000,- med løpetid inntil 21 år som annuitetslån, til vedlikehold av enkeltvegger, dører, og mindre vedlikeholdsprosjekter som står for tur, samt refinansiering av lån 1213.30.94405 i DNB til rest. saldo hhv p.t. NOK 7.490.197. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles eksisterende sikkerhet (1. pri i borettslagets eiendom 1804-42/347 og 777 pål. NOK 10.000.000,-). Pantet har prioritet foran andelseiernes innskuddsobligasjon.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseiers navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ekstraordinær generalforsamling som avholdes fredag 28.02.2025 gis til: _____

Andelseiers underskrift: _____

Låneopptak Knuthaugen borettslag - Låneopptak 7.940.000 MNOK

Forutsetninger
Beregninger foretatt i lånekalkulator
Lånevilkår: 21 års nedbetalingstid, rentesats 5,59%, gebyr kr. 70,-.
Avdrag fra første termin
Begningene foretatt under er kun tilknyttet lånet som kreves inn via Drift/vedlikehold

Årlige felleskostnader drift/vedlikehold		kr 2 207 427
Økning lånekostnader		kr 51 530
Årlige lånekostnader etter refinansiering av lån		kr 2 258 957
Prosentvis økning	1,023	2,5 %

Kostnader til garasjelån kommer i tillegg og er ikke hensyntatt i beregningene nedenfor.
Kostnader til kabel-tv/internett er heller ikke hensyntatt og kommer i tillegg.

Beregning av felleskostnader (Drift/Vedlikehold)

Enhet	Felleskost. Før endrir	Økning 2,5%	Felleskost etter endring
A	kr 3 261	kr 82	kr 3 343
B	kr 6 055	kr 151	kr 6 206
C	kr 6 555	kr 164	kr 6 719

Fellesgjeld til garasjelån kommer i tillegg og er ikke hensyntatt i beregningen.

Beregning av andel økning fellesgjeld ved låneopptak

Enhet	Økning fellesgjeld
A	7977
B	14811
C	16034

Protokoll

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

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Totalt antall stemmer: 12
Blankt: 1
For: 11

Vedtak:

Boligbyggelaget Nobl v/Kjell Rune Siggerud velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Totalt antall stemmer: 12
Blankt: 1
For: 11

Vedtak:

Boligbyggelaget Nobl v/Kjell Rune Siggerud velges til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Totalt antall stemmer: 12
Blankt: 0
For: 12

Vedtak:

Styreleder Silje Barstrand valgt til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Totalt antall stemmer: 12
Blankt: 0
For: 12
Mot: 0

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Totalt antall stemmeberettigede: 11 (1 forlot etter sak 1.4)

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. VALG AV NY REVISOR

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

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

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

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

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

Vedtak:

Avstemming:

Totalt antall stemmer: 11
Blankt: 0
For: 11
Mot: 0

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:

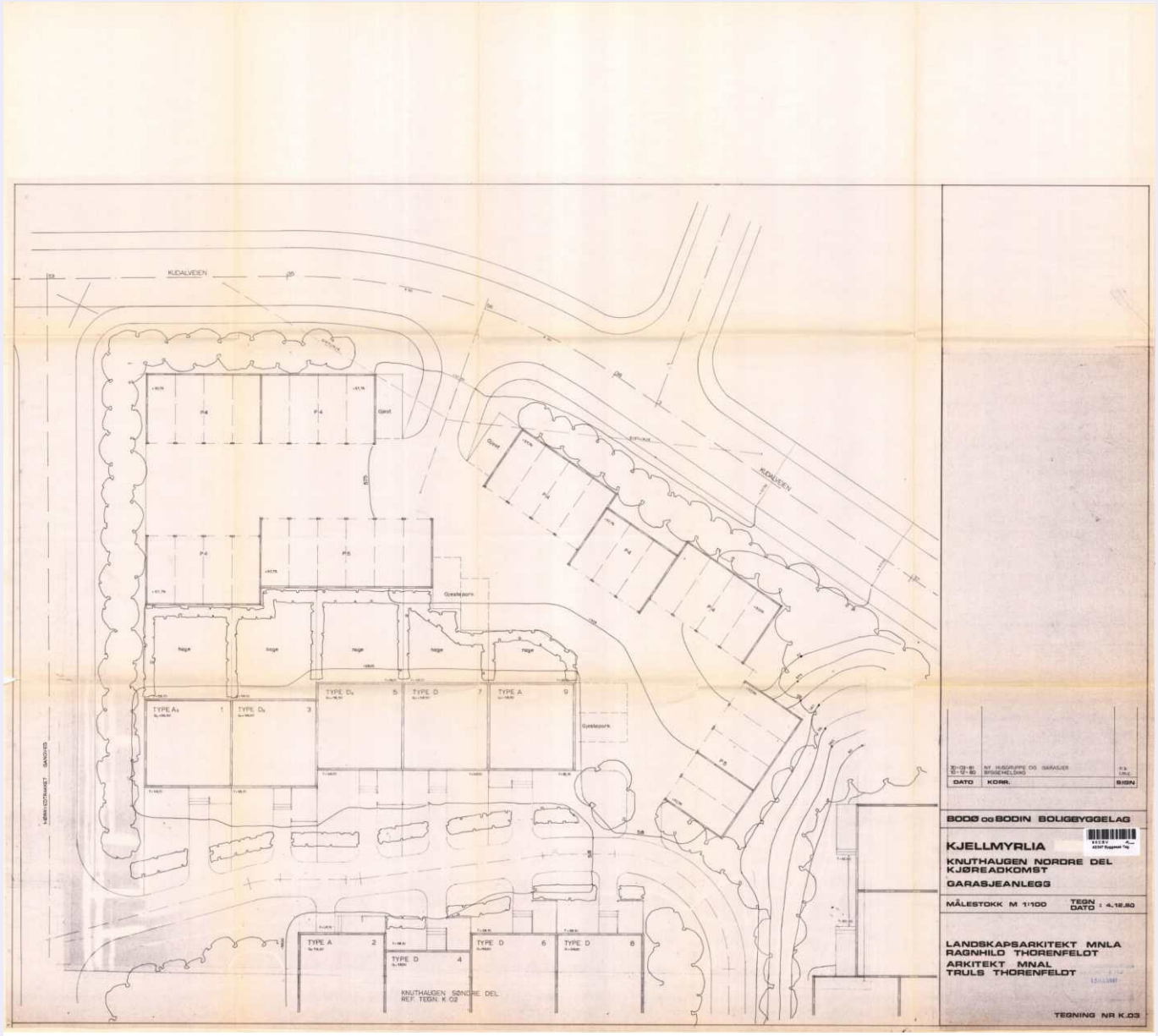
Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Knuthaugen Borettslag

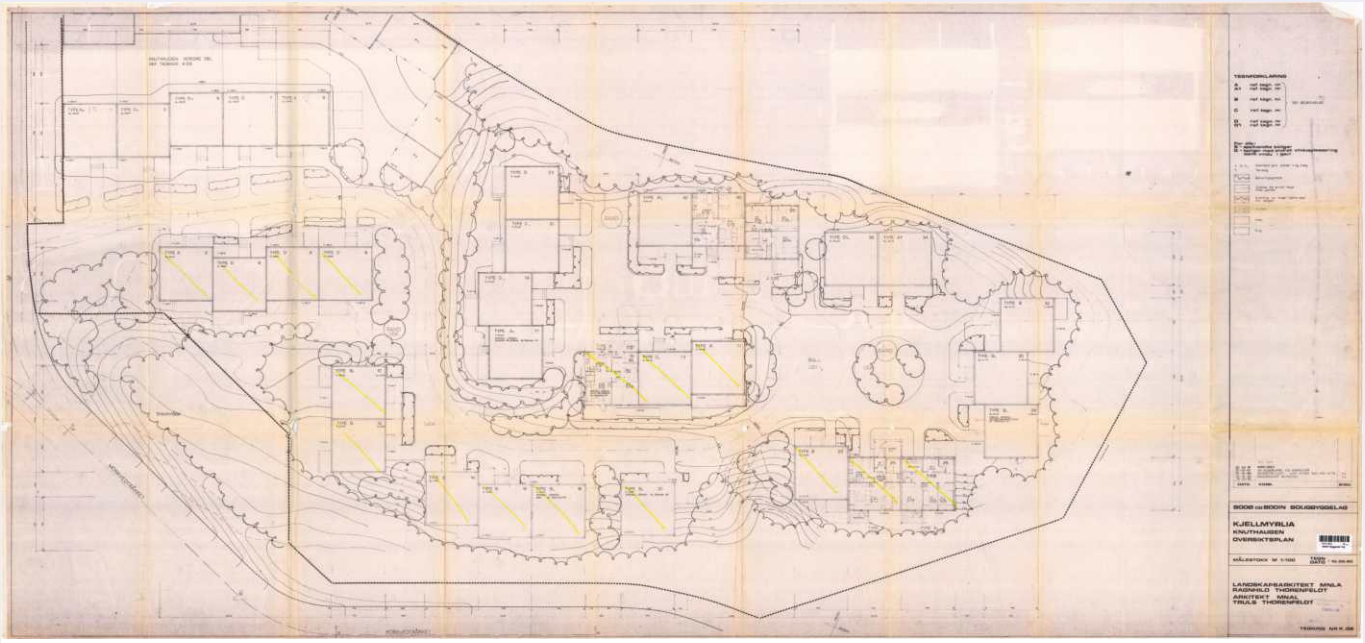
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kjell Rune Siggerud (sign.)	08.12.2025
Sekretær	Kjell Rune Siggerud (sign.)	08.12.2025
Protokollvitne	Silje Barstrand (sign.)	08.12.2025

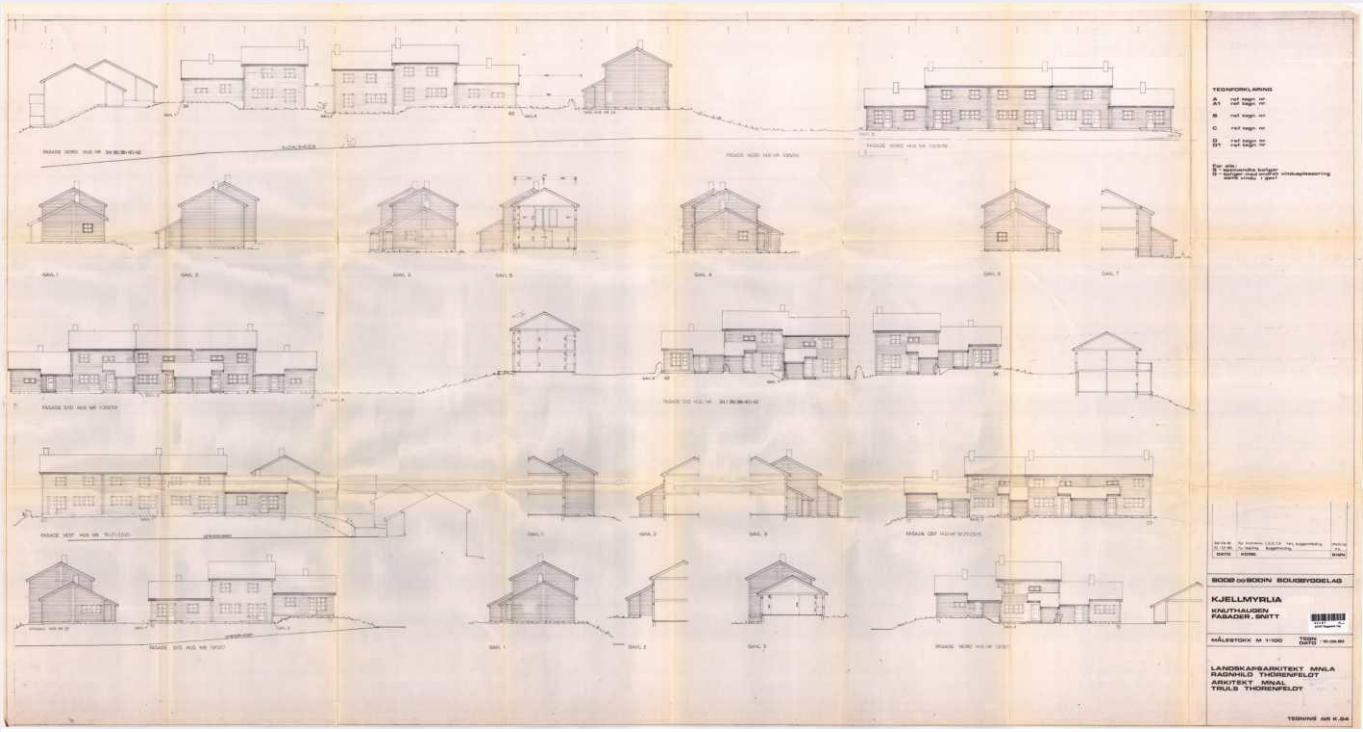
Vedlegg


KUDALVEIEN
KJELLMYRLIA
KNUTHAUGEN NORDRE DEL
KJØREADKOMST
GARASJEANLEGG
MÅLESTOKK M 1:100
TEGN DATO : 4.12.80
BODØ OG BODIN BOLIGBYGGELAG
LANDSKAPSARKITEKT MNLA
RAGNHILD THORENFELOT
ARKITEKT MNAL
TRULS THORENFELOT
TEGNING NR K.03
DATO
KORR.
SIGN

Vedlegg



Vedlegg


TEGNFORKLARING
KJELLMYRLIA
KNUTHAUGEN
FASADER, SNITT
LANDSKAPSARKITEKT MNLA
RAGNHILD THORENFELDT
ARKITEKT MNAL
TRULS THORENFELDT

Utskriftsdato: 04.11.2026

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	347	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Knuthaugen 34, 8027 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/16919/1804_KPA2026_Kp_kommuneplanen_planbest_endring_16092026.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 237 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #05 - Sone B byutviklingsområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 13 237 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_1 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 9 663 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

	Delareal	3 573 m^2
	Arealbruk	Grønnstruktur,Nåværende
	Områdenavn	BG

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Opphevet
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 663 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 3 573 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur,Nåværende **Områdenavn** BG

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	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2409 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2409)
Navn	Nordland distriktshøyskoleE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.05.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2486/2409_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 21 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** MØRKVEDTRÅKKET
	Delareal 9 079 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** G
	Delareal 2 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** KUDALVEGEN
	Delareal 3 916 m^2 **Formål** Offentlig friområde

Id	2405 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2405)
Navn	Hokkåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.04.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2545/2405_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 102 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Id	2019006 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2019006)
Navn	Mørkved Bydelssenter
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.10.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/16590/1804_2019006_Rp_M%c3%b8rkved%20Bydelssenter_planbest_20251030.PDF
Delarealer	**Delareal** 117 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_AVG_5

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2408_103 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2408_103)
Navn	Kjellmyrlia / Knuthaugen
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.03.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2441/2408_103_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 478 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 1 102 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 2 207 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 38 m^2 **Formål** Landbruksområde
	Delareal 1 319 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** KNUTHAUGEN

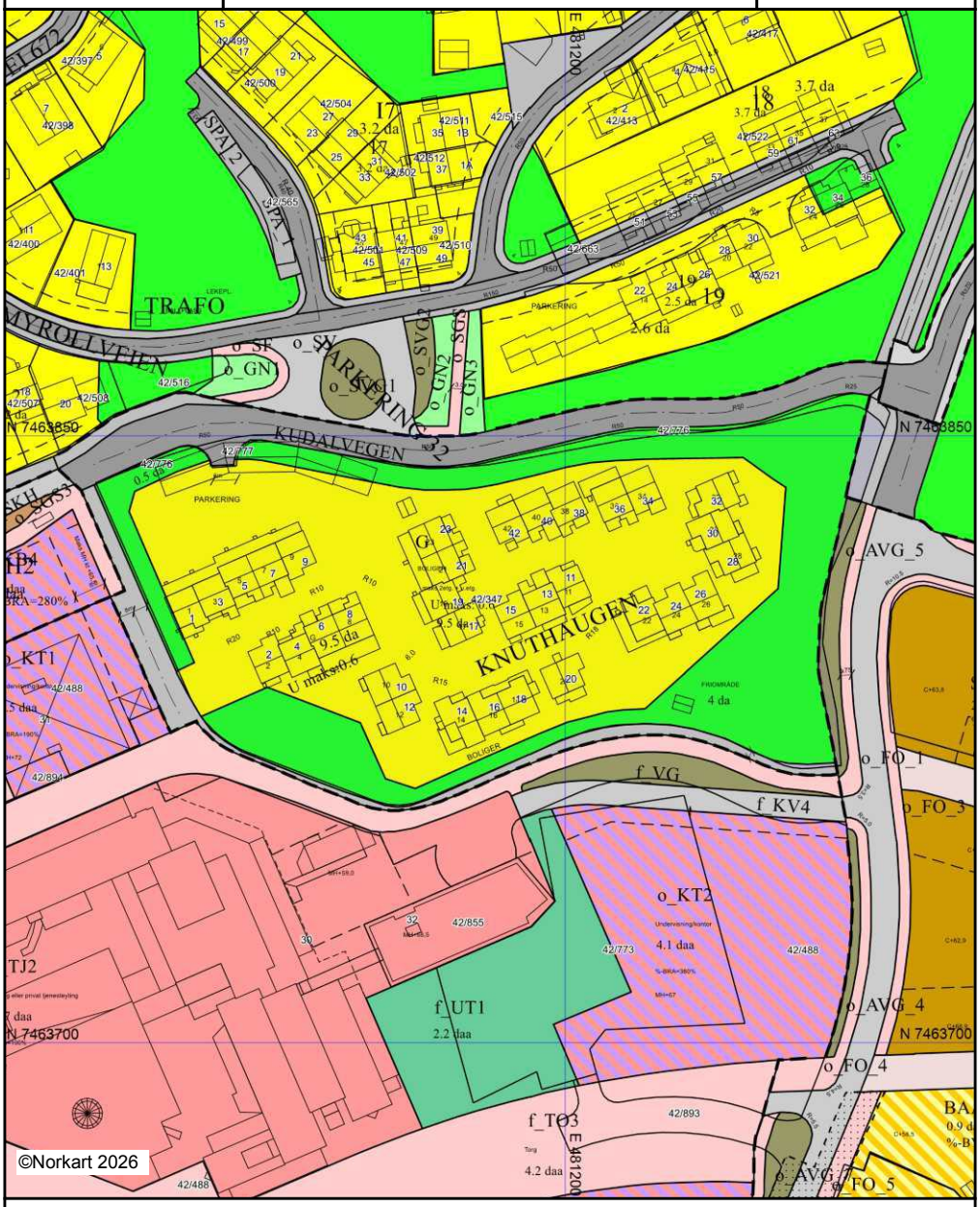
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/347
Adresse: Knuthaugen 34
Dato: 04.11.2026
Målestokk: 1:1500

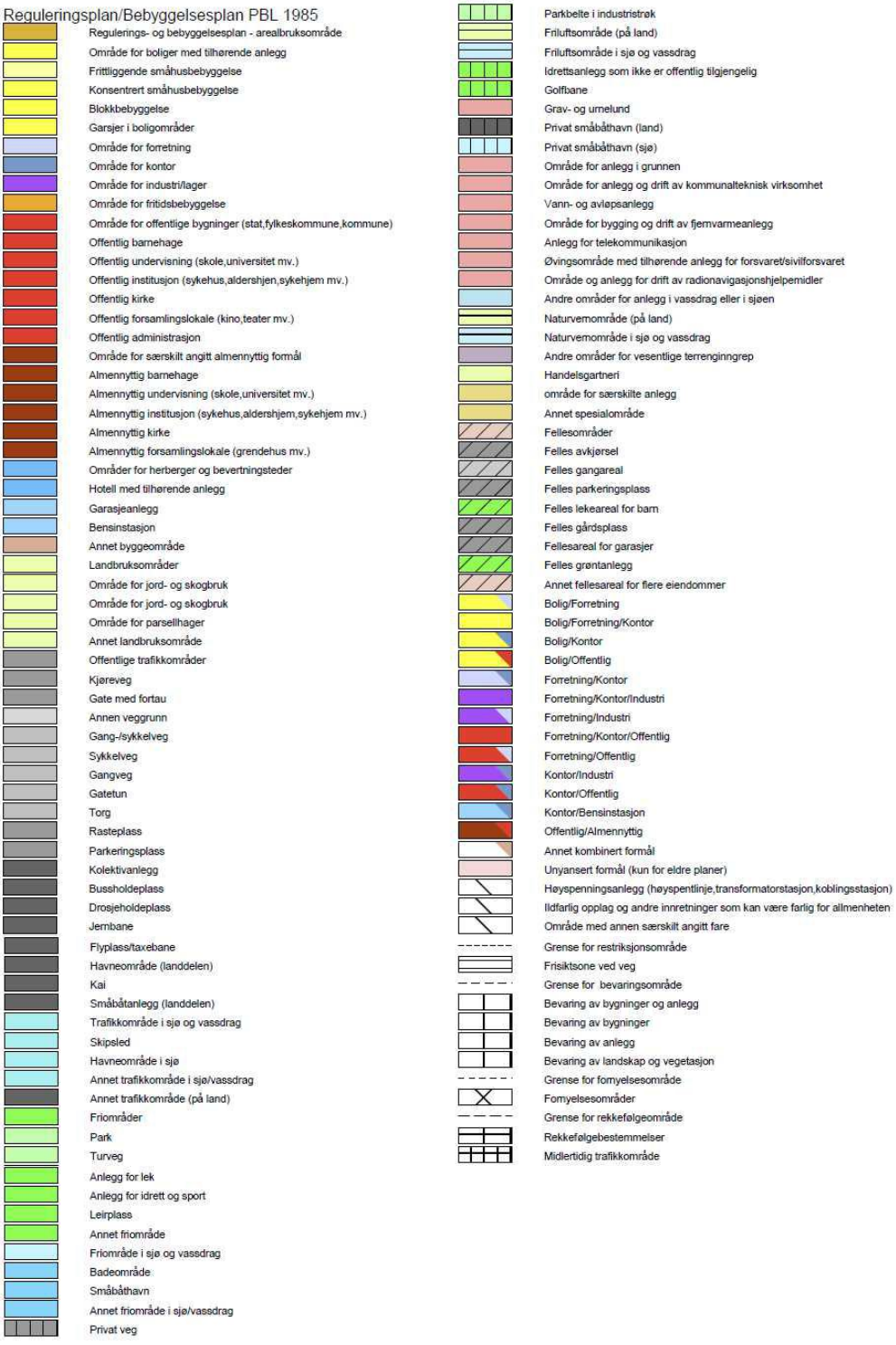
N

UTM-33

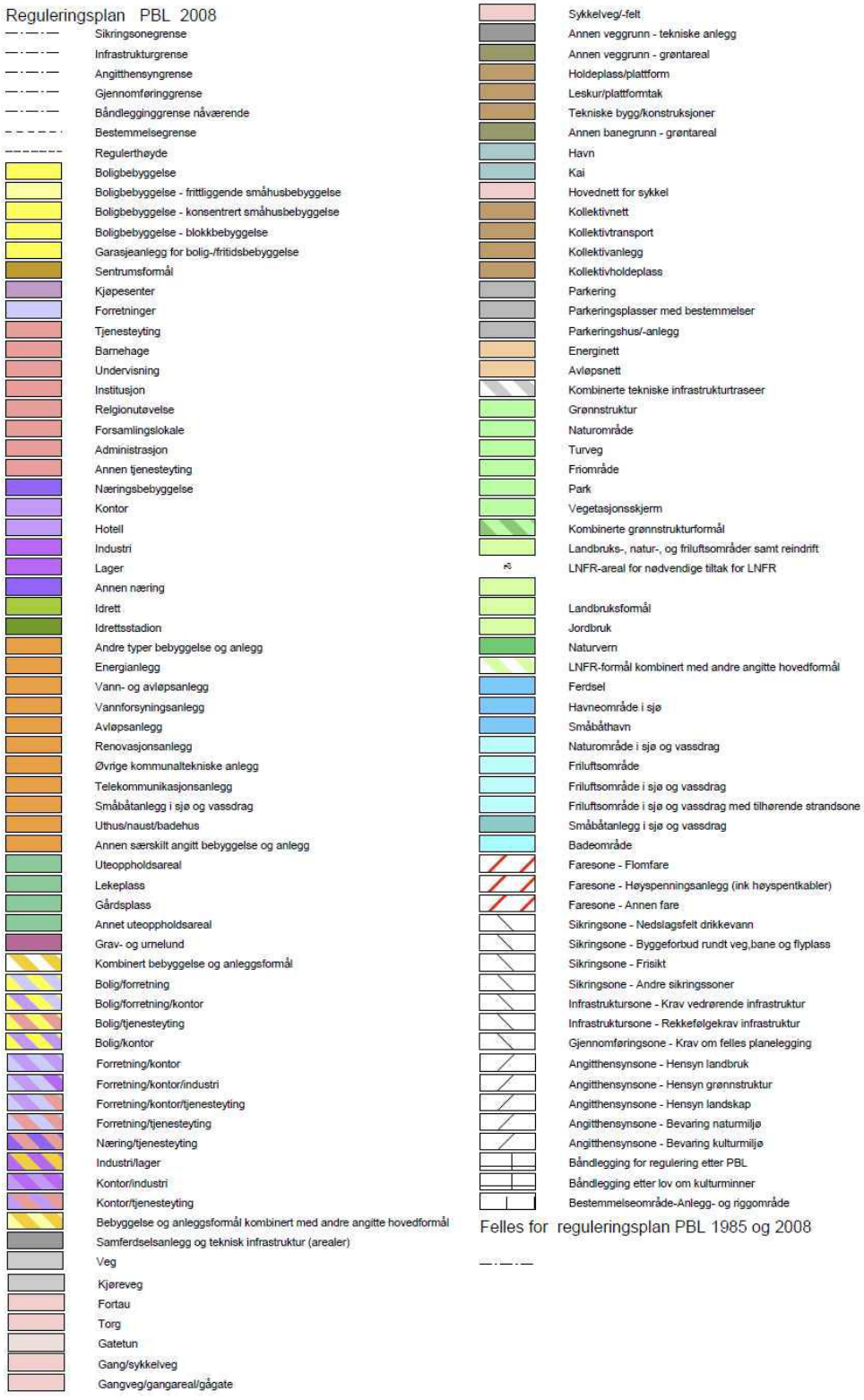


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet 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

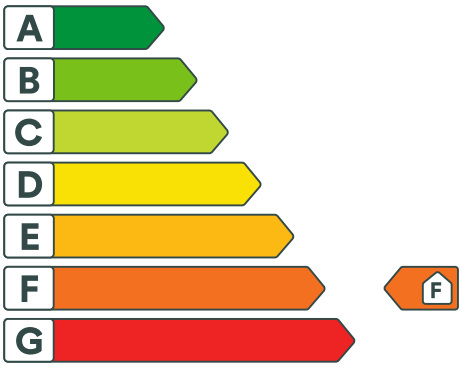
- Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
- Område for midlertidig bygge- og deleforbud

enova

Energiattest



Adresse **Knuthaugen 34, 8027 BODØ**	
Dato for energimerking **16.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-386999**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **186983580**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **347**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **339,24**

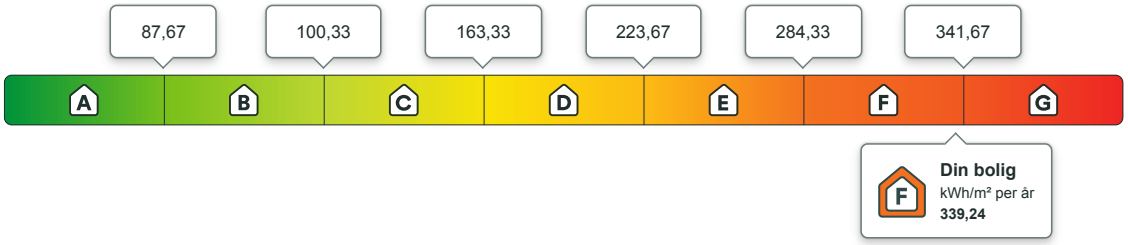
Knuthaugen 34, 8027 BODØ

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
24 350,11	**415,44**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Knuthaugen 34, 8027 BODØ

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Knuthaugen 34, 8027 BODØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: 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: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder 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


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,39 % (eff. 5,70 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,29 % (eff. 5,51 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,51 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.634.460 kr, totalt 3.634.460 kr



SpareBank 1

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!

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260443 / Kristian Vagle, tlf. 918 83 523
Knuthaugen 34, 8027 Bodø
Andelsnr. 22 i Knuthaugen Borettslag, org.nr. 831891882, 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 23260443
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.11.2026

Kristian Vagle
Eiendomsmegler

918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no