

Velkommen til

Børtindgata 14, 8008 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Børtindgata 14
8008 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 250 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 251 090,-
Andel fellesgjeld	kr	740 432,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 991 522,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 233,-

BRA/BRA-i	83 / 52 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Byggeår	1959

Energimerke 

Velkommen til Børtindgata 14! En innholdsrik og spennende andelsleilighet over to plan, med fleksible bruksmuligheter og godt med lagringsplass.

Leiligheten ligger i et etablert og rolig boligområde i Østbyen, med kort vei til butikker, kollektivtransport og øvrige servicetilbud. Hovedplanet har en arealeffektiv planløsning med stue, kjøkken, bad og soverom, samt utgang til en lun balkong med gode solforhold. På loftet er det innredet en hybel med oppholdsrom og tilhørende boder. Denne fungerer fint som en separat sone, men gir samtidig spennende muligheter for å knyttes tettere sammen med hovedleiligheten. Ved å etablere trapp fra stuen og opp til loftet kan arealene i større grad integreres og gi boligen en enda mer helhetlig planløsning, forutsatt nødvendige godkjenninger.

Bygningen fikk ny ytterkledning i 2020, mens vinduer og balkongdør ble skiftet i 2019. To kjellerboder gir svært gode lagringsmuligheter, og det er parkering på borettslagets område. Velkommen!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Runar Nilsen
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Børtindgata 14, 8008 Bodø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 556 i Østbyen Borettslag, org.nr. 951064912, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 990 432,-
Prisantydning	kr	2 250 000,-
Andel fellesgjeld	kr	740 432,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 991 522,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 003 022299 422,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere 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, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 8 233,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, renovasjon og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Drift/vedlikehold: kr 8 154,-
- Tv/internett: kr 79,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører Nobl pr. 24.06.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 74 472 896.22,- pr 24-06-2026

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

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 12132208792
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 24.06.2026: kr 10 759 936,-
Andel av saldo: kr 84 614,-
Restløpetid: 118 terminer
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,1 %
Innfrielsesdato: 30.09.2055

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 12135113652
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 24.06.2026: kr 4 386 829,-
Andel av saldo: kr 45 155,-
Restløpetid: 126 terminer
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,1 %
Innfrielsesdato: 30.09.2057

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 12135988543

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 24.06.2026: kr 4 419 979,-
Andel av saldo: kr 45 496,-
Restløpetid: 127 terminer
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,1 %
Innfrielsesdato: 30.12.2057

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 16369898438
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 24.06.2026: kr 54 906 151,-
Andel av saldo: kr 565 167,-
Restløpetid: 116 terminer
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,1 %
Innfrielsesdato: 31.03.2055

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 3 598 426,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et underskudd på kr 8 202 547,-

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

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

Areal
BRA - i: 52 m²
BRA - e: 31 m²
BRA totalt: 83 m²

TBA: 9 m²
GUA: 87 m²
ALH: 4 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

Boligtype
Leilighet

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser på felles tomt.

Borettslagets eiendom
Gnr. 138, Bnr. 1989, 1990, 1565, 1621, 1497, 1564BODØ kommune.
Tomtestørrelse 29 400 m². Iht. matrikkelrapport datert 24.06.2026 av Bodø kommune. Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Tomten er borettslagets fellesareal. Beboerne har plikt til å vedlikeholde utearealene. Tilnærmet flat tomt med plenareal og diverse beplantninger. Fellesarealene inkluderer utearealer med plener og en lekeplass.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Terrengforhold: Tilnærmet flat tomt med adkomst, parkering, plenareal og diverse beplantninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning. Avløp er tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk.

Byggeår
1959 ifølge kommunen.

Innhold
Leiligheten går over to plan og disponerer eksternt bruksareal i bygningens kjeller. Boligen består av følgende rom:

2. etasje
BRA-i 52 m²: Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken og ett soverom.

Loft
BRA-e 21 m²: Toalettrom, oppholdsrom og bod.

Kjeller
BRA-e 10 m²: To boder.

Videre er det utgang fra 2. etasje til en balkong på 9 m². I tillegg er det på loftet 4 m² som ikke er måleverdig areal (ALH) på grunn av lav takhøyde bak knevegger.

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

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

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 23.02.1959. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder loftet som er innredet med toalettrom; på tegningene er disse arealene angitt som uinnredede loftsrom og boder. Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Balkongen er bygget større enn på de godkjente tegningene, samt at det er satt opp en utvendig branntrapp på utsiden av loftet i senere tid. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Leiligheten er fra ca. 1959 og har følgende standard:

Entrè med plass til jakkeoppheng og skohylle.

Videre inn til en delvis lukket stue/kjøkken-løsning, med plass til sitte- og spisegruppe. Det er etablert en vedovn for å sikre god komfort. Fra stua er det utgang til en romslig balkong.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Gulvflatene har tydelig slitasje.

Bad/vaskerom har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak. Gulvet er flislagt. Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Panelovn for oppvarming. Avtrekksventilasjon. Toalettet ble skiftet i 2019. Innredning og avtrekksvifte ble montert i 2014. Dusjkabinettet ble montert i 2019.

Toalettrommet på loftet har våtromsplater på vegg og flis på gulv. Gulvstående toalett og vegghengt servant. Naturlig ventilasjon.

Boligen har ett soverom som er av god størrelse, og her er det etablert en praktisk skyvedørsgarderobe.

Overflater:
Gulv: Laminat på loft. Generelt er det registrert tydelig slitasje og merkbare overflateavvik på gulvflater.
Vegger: Trepanel og malte glatte flater. Våtroms-/baderomsplater på bad/vaskerom. Våtromsplater på toalettrom.
Himling: Himlingsplater.

Vannledninger: Innvendige vannledninger er utført med galvaniserte stålrør og kobberrør. Stoppekran for kaldtvann er plassert på bad i leiligheten.

Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Ventilasjon: Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/vegg og åpningsbare vinduer. Badet har avtrekksventilasjon. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Toalettrom på loft har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank: Det er en ca. 200 liters varmtvannstank produsert i 2006, plassert i bod i kjeller.

Elektrisk anlegg: Anlegget er fra byggeår. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Det er under 5 år siden siste el-tilsyn ifølge eier, og det foreligger kontroll fra el-tilsynet som er nyere enn fem år. Elektriske arbeider ble utført i 2022, herunder feilsøking og omkobling på kjøkken, utskifting av kabel til varmtvannsberederen og utbedring av kursfortegnelse. I 2022 ble det også montert taklampe i stue og reparert stikkontakt på bad. Leiligheten har felles brannvarslingsanlegg tilkoblet sentral, etablert i 2025.

Branntekniske forhold: Det er registrert avvik ved røykløp. Baderomstapet på skorsteinen på bad ihybelloft etasje bør fjernes.

Lagring: To boder i kjeller. Bod på loft (Bod 2). Varmtvannstank er plassert i bod i kjeller.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger: Stoppekran for varmtvann er plassert i bod i kjeller, noe som kan medføre forsinket avstenging ved lekkasje eller akutte hendelser. Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har usikker fremtidig funksjon grunnet økt risiko for innvendig korrosjon, redusert kapasitet og lekkasjer. Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har usikker fremtidig funksjon grunnet økt risiko for slitasje og lekkasjer.
- Våtrom - 2. Etasje Bad/vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Selv om det er dusjkabinett, er det en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking: Takplater er ikke lagt i henhold til monteringsanvisning. Platene er ikke lagt i forband, noe som gir større risiko for at feil og skader kan oppstå.
- Innvendig - Overflater - gulv: Det er registrert tydelig slitasje og merkbare overflateavvik som overstiger det som kan forventes ut fra alder og normal bruk. Forholdene er primært av kosmetisk art, men omfanget tilsier at utbedringer bør vurderes.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert.
- Toalettrom - Loft Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Det er påvist skader på overflater, herunder riss, sprekker og skader på flis på gulv ved gulvlist. Skadene vurderes primært som kosmetiske dersom det ikke foreligger tegn til fukt eller løse fliser.
- Toalettrom - Loft Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon: Toalettrommet på loftet har naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftutskifting og risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Våtrom - 2. Etasje Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon er det ikke mulig å fastslå om membran er korrekt utført, eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.
- Våtrom - 2. Etasje Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Løsningen eller byggematerialet er uegnet for bruk i våtsoner.
- Våtrom - 2. Etasje Bad/vaskerom - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon: Baderomspanel er eldre enn 20 år og har usikker fremtidig funksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har usikker fremtidig funksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg er eldre enn 20 år og har usikker fremtidig funksjon. Alderen øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.
- Våtrom - 2. Etasje Bad/vaskerom - Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Overgangen mellom sluk og tettesjikt er ikke utført på en korrekt måte, noe som øker risikoen for vannlekkasjer.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Pkt. 2: Faglært arbeid: Toalett ble skiftet i 2019. Ufaglært arbeid: Tidligere eier monterte selv ny innredning og avtrekksvifte på badet i 2014. Tidligere eier monterte selv nytt dusjkabinett i 2019. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert.

Pkt. 10: Tidligere eier opplevde at varmtvannsrør fra varmtvannsberederen i kjeller opp til loft frøs på flere steder vinteren 2015/16. Toalett på loft frøs også. Ingen rør eller toalett sprakk eller ble skadet. Faglært arbeid: Det ble i 2016 montert varmekabel langs rør fra toalettrommet på loft til varmtvannsberederen i kjeller.

Pkt. 12: Lekkasje fra varmtvannsberederen i kjelleren. Dette ble avdekket raskt, uten skader på gulv eller vegger. Faglært arbeid: Et rør ble byttet i 2023.

Pkt. 17: Faglært arbeid: I 2022 ble det utført feilsøking på stikkontakt på kjøkken og omkobling i koblingsboks. Kabel til varmtvannsberederen ble skiftet ut og koblet direkte. Kursfortegnelse ble utbedret. I 2022 ble det også montert taklampe i stue og reparert stikkontakt på bad.

Pkt. 21: Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Pkt. 28: Borettslagets styre har informert om at rørsystemene i bygningsmassen er så gamle at utskifting må påberegnes. Det er ikke fastsatt konkrete planer for tidspunkt.

Pkt. 30: Faglært arbeid: I 2025 ble hele bygget utbedret for å imøtekomme dagens krav om brannsikring, med brannbeskyttende gipsplater mot naboleilighet samt trappeoppgang, loft og kjeller. Det ble montert brannstige for evakuering fra loftsrom. I 2025 ble det etablert felles brannvarslingsanlegg, seriekoblet med direkte varsling til brannvesenet. I 2020 sørget borettslaget for etterisolering, ny bordkledning, bytte av vinduer og verandadør samt oppgradering av veranda. Malingsarbeid i forbindelse med brannteknisk utbedring i 2025 gjaldt to vegger på soverommet, en vegg i yttergang samt loftsrom.:

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Taket har taktekking av stål/aluminiumplater. Det er saltak med sperrekonstruksjon og oppvarmet loftsrom. Det er etablert knevegger på loft.

Veggkonstruksjon: Ytterveggen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vinduer: Det er malte vinduer med 2-lags glass fra 2019.

Dører: Det er brann- og lydklassifisert entrédør fra ukjent årstall. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2019.

Balkonger/terrasser: Balkong utført i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Balkongen er 9 m².

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

Beliggenhet
Børtindgata 14 ligger i Østbyen, et etablert boligområde i Bodø der rekkehus dominerer gatebildet og Østbyen skole er nærmeste nabo. Skolen ligger bokstavelig talt rundt hjørnet, og aktivitetshallen der med muligheter for ballspill og fotball er tilgjengelig. Bankgata ungdomsskole nås til fots, og Bodø videregående skole er en kort sykkeltur unna. Tre barnehager ligger i gangavstand fra eiendommen: Gla'ungan, Stadionparken barnehage og Rensåsen barnehage.

Eiendommen ligger i et kryss av lokale veier uten gjennomgangstrafikk forbi selve tomten. Støynivået i området er lavt, noe som gjenspeiler den rolige boligstrukturen med rekkehus og småhus som preger Østbyen.

Bussholdeplass ligger i kort gangavstand, og Bodø lufthavn nås på få minutter med bil. Dagligvarehandel og Trekanten Kjøpesenter dekker hverdagsbehovene, og Bodø tennishall er en kort sykkeltur fra døren. Området har god kollektivdekning for en by av Bodøs størrelse, og de fleste hverdagsærend løses enten til fots, på sykkel eller med bil.

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.

Komfyr og kjøl/fryseskap medfølger salget.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Boligen er oppført ca 1959, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for utvidelse av balkong. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Fastmontert panelovn på baderom, samt vedovn i stue tilknyttet mursteinspipe. For øvrig elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Oransje - F

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

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 omfattes av Kommuneplanens Arealdel 2022-2034 (plan-ID KPA2022), vedtatt 16.06.2022. Et delareal på 734 m² er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende), med områdenavn B. Planen legger til rette for fortetting innenfor eksisterende boligområder i dette området.

Eiendommen omfattes også av den nyere Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (plan-ID KPA2026), vedtatt 18.06.2026. Denne planen er overordnet eldre planer ved motstrid.

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.

Styret har levert en klage til Bodø kommune angående en plan om å privatisere deler av Ole Reistads vei som ligger i borettslaget. Saken er under behandling hos kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.
kr 711 413,- for 2025

Andel felles formue
kr 157 517,- 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
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

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

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning

blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Ingen har meldt forkjøpsrett.

Eier
Sigrun Øygard Skodvin

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte. Dagboknr.: 2576
Dato: 06.03.2003. Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter. Rettighetshaver Bodø Energi AS
Rettighetshaver: Telenor. Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn. Dagboknr.: 101486
Dato: 22.06.1959. Registrering av grunn

Skjønn. Dagboknr.: 103446
Dato: 04.12.1962. Bestemmelse om veg. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse. Dagboknr.: 100027
Dato: 04.01.1977. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn. Dagboknr.: 100957
Dato: 13.05.1953. Registrering av grunn

Registrering av grunn. Dagboknr.: 100266
Dato: 07.02.1956. Registrering av grunn

Bestemmelse om bebyggelse. Dagboknr.: 104655
Dato: 29.10.1971. Bestemmelse om bebyggelse

Registrering av grunn. Dagboknr.: 101096
Dato: 09.07.1952. Registrering av grunn

Registrering av grunn. Dagboknr.: 100955
Dato: 13.05.1953. Registrering av grunn

Festekontrakt - vilkår. Dagboknr.: 100267
Dato: 07.02.1956. Bestemmelser om regulering av leien
02 02 96: Rettet i medhold av tinglysingsloven pgf 18
Registrering av grunn. Dagboknr.: 101487
Dato: 22.06.1959. Registrering av grunn

Registrering av grunn. Dagboknr.: 102200
Dato: 17.11.1953. Registrering av grunn

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

Andre relevante opplysninger
Østbyen Borettslag er et samvirkeforetak tilknyttet Boligbyggelaget Nobl, som også er forretningsfører. Borettslaget består av 112 boligandeler fordelt på firemannsboliger og rekkehus. Styreleder er Tina Margrethe Wærnes.

Borettslaget har en pågående brannteknisk oppgradering som startet i april 2025. Prosjektet er finansiert gjennom et låneopptak på 55,5 MNOK, som medførte en økning i felleskostnadene på 15 % fra juni 2025. Styret vurderer også fremtidig bruk av garasjetomten, samt utbedring av rør i kjellere etter gjentatte utfordringer med vann og kloakk. Det må forventes utgifter til oppgradering av rør i nær fremtid. Styret har levert en klage til Bodø kommune angående en plan om å privatisere deler av Ole Reistads vei som ligger i borettslaget. Saken er under behandling hos kommunen.

Borettslaget har felles vaskekjeller, og alle enheter har mulighet for vedfyring. Det eies også en bilhenger som kan disponeres av andelseierne. De siste somrene har borettslaget ansatt ungdom til å klippe plen på fellesarealer. Det skal være ro i huset mellom kl. 23:00 og 07:00. Ytterdører skal være låst mellom kl. 22:00 og 07:00. Bruk av engangsgrill, kullgrill og bålpanne på veranda er forbudt. Det er ikke tillatt å riste matter fra balkonger eller vinduer, og det er forbud mot mating av måser. Oppsett av trampoline krever søknad til styret.

Ved dyrehold er eier ansvarlig for at dyreholdet ikke er til unødig ulempe for andre andelseiere. Dette gjelder særlig i de tilfeller der dyrehold kan medføre helseplager for andre andelseiere.

Beboerne har plikt til renhold av fellesarealer, inkludert ukentlig vask av trappeoppgang og månedlig rengjøring av vaskerom og kjellerganger. Alle har også plikt til å vedlikeholde utearealene med plenklipping, snømåking og søppelhåndtering. Det oppfordres til dugnad for vedlikehold, og borettslaget kan stille med materialer.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 990,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.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 29-06-2026.

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

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m². Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 26.06.2026
Selgers egenerklæring, datert 24.06.2026
Energiattest, datert 06.02.2026
Bygningstegninger, datert 1959
Vedtekter, datert 20.04.2020
Husordensregler, datert 18.02.2026
Innkalling med regnskap for år 2020
Protokoll 2026
Matrikkelrapport, datert 24.06.2026
Grunnkart, datert 24.06.2026
Kommuneplankart, datert 24.06.2026
Reguleringsplankart, datert 24.06.2026
Tinglyste erklæringer, datert 06.03.2003
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
Runar Nilsen
Eiendomsmegler/Avdelingsleder
Telefon: 969 92 222
E-post: runar.nilsen@em1nn.no

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























































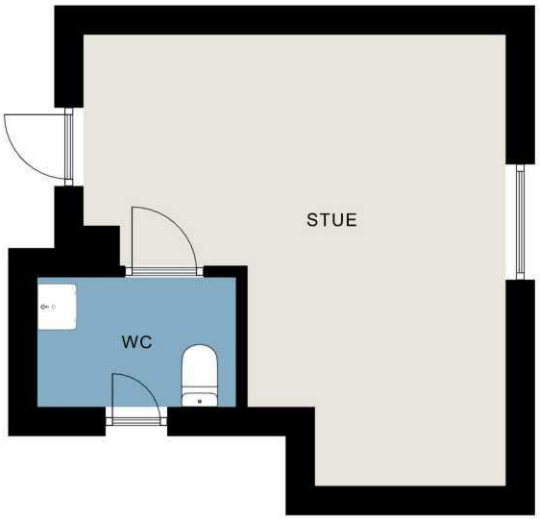
Toalettrom som opprinnelig er uinnredet rom på loft. Ikke godkjent hos kommunen.



Entré med plass til jakkeoppheng og skohylle.


14





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.

Tilstandsrapport

Leilighet
Børtindgata 14 , 8008 BODØ
BODØ kommune
gnr. 138, bnr. 1989
Andelsnummer 556

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 26.06.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22639-1181 **Eiendomsverdi ref nr:** IF1332

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

ENERGIMERKE

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
Uavhengig Takstingeniør
bs@byggcon.no
472 58 430

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 2023

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

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

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Børtindgata 14 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1989
1804 BODØ

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler leilighet med areal i 2. etasje med disponibel hybel /rom på loft. Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Etasje skille med tre bjelkelag, vegger av bindingsverk med stående kledning. Det er to- lags glass i vinduer. Taktekking av metallplater.
Beskrevne bolig er oppført i ca 1959 . Bygningen er ca 67 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 :

-Manglende dokumentasjon på våtrom.
-Vindu i våtsone på bad.
-Stedvis skader på gulvflater.
-Hovedstoppekran til varmtvann er plasser i bod i kjeller.
-Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv.

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

Det gjøres oppmerksom på at estimert kostnad knyttet til TG3-forholdet er basert på synlige og tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet. Det tas forbehold om at det kan foreligge skjulte feil og mangler som ikke er avdekket og som kan medføre økte kostnader ved utbedring. Forholdet anbefales nærmere undersøkt før endelig kostnadsfastsettelse, da omfanget av nødvendige tiltak kan være større enn først antatt.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

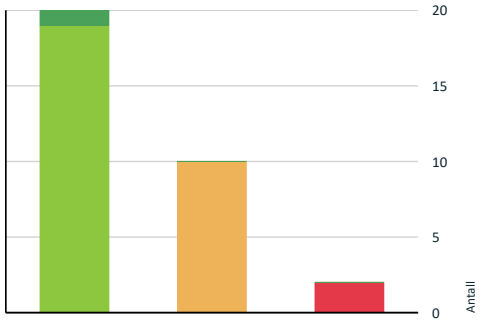
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Børtindgata 14 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1989
1804 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

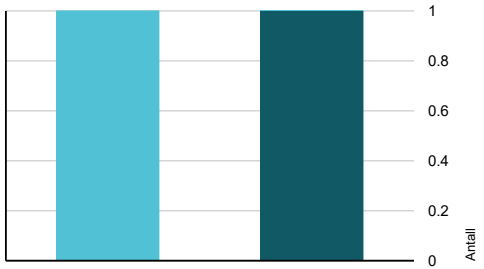
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Toalettrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > Loft > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** 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

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

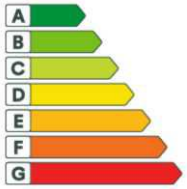
Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Børtindgata 14 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1989
1804 BODØ

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1959

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 har taktekking av stål/aluminiumplater 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.

Årstall: 2013

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.



Tak ikke lagt i forband

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med sperrekonstruksjon og oppvarmet loftsrom. Det er etablert knevegger på loft.

Årstall: 1959

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass. Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Årstall: 2019

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør fra ukjent årstall.
Malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2019.

Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc

Årstall: 2019

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong utført i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Balkongen er målt til 9 m2 med rekkverks høyde på ca 1.00 meter.

Årstall: 2019

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er registrert tydelig slitasje og merkbare overflateavvik som overstiger det som kan forventes ut fra alder og normal bruk. Forholdene er primært av kosmetisk art, men omfanget tilsier at utbedringer bør vurderes.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



Skader gulv kjøkken

TG 1 Overflater - gulv loft

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Børtindgata 14 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1989
1804 BODØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Noen generelle bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Årstall: 1959

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel og himlingen består av himlingsplater.

Årstall: 1959

TG 1 Vegger loft

Beskrivelse

Veggene har trepanel og malte glatte flater. Himlingen har himlingsplater.

Årstall: 1959

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

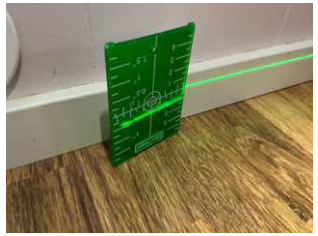
Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

Det er målt etter skeivheter i:

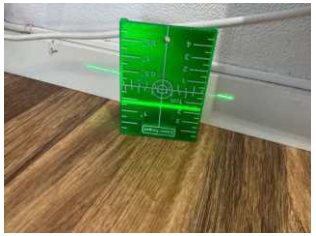
-Etasje: Stue og kjøkken.

Det er målt ca 10 mm i stue og ca 16 mm på kjøkken.

Årstall: 1959



2. etg stue ca 10 mm



2. etg kjøkken ca 16 mm

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• 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 mursteinspipe og vedovn. Det vises til nærmere info fra feievesenet. Det gjøres oppmerksom på at det kun er utført en visuell utvendig besiktigelse av pipe og vedovn.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke observert spor etter skadedyr.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår delvis oppgradert på ukjent tidspunkt.

Våtrommet vurderes som etablert før år 2000 da det ikke foreligger dokumentasjon på full oppgradering av våtrommets tekniske oppbygging etter dette tidspunktet. Oppgraderinger av overflater/innredning alene er ikke vurdert som etablering av nytt våtrom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

⚠ Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger om utførelsen av våtrommet. Våtrommet vurderes å være delvis renovert på ukjent tidspunkt.

Utførelse og tidspunkt for renovering av våtrommet er ikke dokumentert. Rommet fremstår som delvis oppgradert, uten at det foreligger nærmere opplysninger om omfang, metode eller tidspunkt for utførte arbeider.

Vurdering av avvik:

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Børtindgata 14 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1989
1804 BODØ

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• 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.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

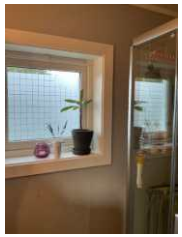
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

Årstall: 1959

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Dette medfører økt risiko for fuktskader, råte, muggvekst og redusert levetid på bygningsdelen, samt mulig skade på tilstøtende konstruksjoner.



Vindu våtsone

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og panelovn. Det er ca 12 mm fall mot sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca 30 mm.

Det er påvist riss i flis ved toalett. Forholdet vurderes og være estetisk og innenfor normalt slitasje/bruk.

Årstall: 1959



Riss i flis ved toalett.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har baderomspanel og våtromsvinyl på gulv. Det er påstøypet og lagt flis oppå vinylen.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:

- Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Konsekvens/tiltak

- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Årstall: 1959

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Børtindgata 14 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1989
1804 BODØ

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Ventilasjon på kjøkken er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

Årstall: 1959

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken bak servant, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0. Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Årstall: 1959

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Årstall: 1959

TOALETTROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toatettrom med våtromsplater på vegg og flis på gulv.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling.
- Det registreres skader på flis på gulv vel gulvlist.

Konsekvens/tiltak
- Skader på overflater kan tyde på begynnende fuktproblemer eller slitasje, med risiko for videre utvikling og skader i konstruksjonen.
- Det registreres mindre skader/avskalling på gulvfliser langs gulvlisten. Forholdet vurderes primært som kosmetisk dersom det ikke foreligger tegn til fukt eller løse fliser.



Skadet flis på gulv

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvstående toalett og vegghengt servant. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Årstall: 1959

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:
- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Børtindgata 14 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1989
1804 BODØ

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med galvaniserte stålrør og kobberrør.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Stoppekran for varmtvann er plassert på bod i kjeller.
(Stoppekran for kaldtvann er plassert på bad i leilighet.)
- Plasseringen kan medføre forsinket avstenging av varmtvann ved lekkasje, servicebehov eller andre akutte hendelser. Tilgjengeligheten til stoppekranen er avhengig av adkomst til bod i kjeller, noe som kan gi økt risiko for skadeomfang dersom rask avstenging er nødvendig.
- Eldre galvaniserte stålrør har økt risiko for innvendig korrosjon, redusert kapasitet og lekkasjer, med fare for vannskader og dårlig vannkvalitet.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Hoved stoppekran bad.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Årstall: 1959

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav,

Årstall: 1959

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Plassert på i bod kjeller. Produsert år 2006.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



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 har vært el-tilsyn siste 5 år ifølge eier men det er ikke framlagt dokumentasjon på dette. Det er framlagt samsvarserklæring på uført jobb i forbindelse med utbedring av avvik etter rapport.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er oppgitt å være fra byggeår.

Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet som er nyere enn fem år. Denne er lagt til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget. Videre vurdering er derfor ikke utført av undertegnede.

Samsvarserklæring framlagt :

"Beskrivelse/Kommentar
Utbedring rapport DLE 106081 / 889772
1. kjøkken
Feilsøking på stikk som hadde 0v. Koblet om i koblingsboks under overskap.
2. vvb
Gammel kabel til vvb med plugg og støpsel i hver ende var byttet ut med kabel som er koblet direkte til vvb og støpsel i andre

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Børtindgata 14 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1989
1804 BODØ

Tilstandsrapport

enden.
3. utbedring av kursfortegnelse."

26.04.2022



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leilighet har felles varslings anlegg tilkoblet sentral.

Ifølge eier er hele bygget er utbedret for å imøtekomme dagens krav om brannsikring. Det er lagt brannbeskyttende gipsplater mot naboleilighet samt trappeoppgang, loft og kjeller. Det er montert brannstige for evakuering fra loftsrom.



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring er fra 2010.

Årstall: 2010

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

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

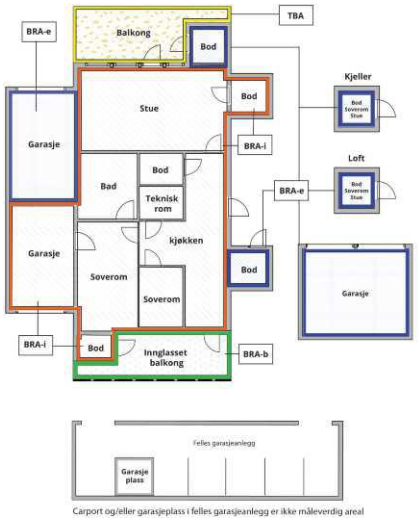
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		21		21		4	25
2. Etasje	52			52	9		52
Kjeller		10		10			10
SUM	**52**	**31**			**9**	**4**	**87**
SUM BRA	**83**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Toalettrom, soverom	Bod 2	
2. Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Areal bak knevegger på loft er ikke målbart grunnet takhøyde.

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:

Henviser til egenerklæring.

Børtindgata 14 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 1989
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2026	Børge Sandvik	Takstingeniør
	Sigrun Øygard Skodvin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	1989		0	867.2 m²	Matrikkelen - Bodø kommune	Ikke relevant

Adresse

Børtindgata 14

Hjemmelshaver

Østbyen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØSTBYEN BORETTSLAG	951064912			Skodvin Sigrun Øygard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

556

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

Tilnærmet flat tomt med adkomst, parkering, plenareal og diverse beplantninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	26.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	24.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	
2	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Skodvin, Sigrun Øygard
24.06.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sigrun Øygard Skodvin

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Børtindgata 14
8008 BODØ

1804-138/1989/0/0

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?:** 2019
   Firmanavn: VVS Haneseth
   Beskrivelse av arbeidet: VVS Haneseth byttet toalett i 2019.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier monterte selv ny innredning og avtrekksvifte på badet i 2014.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier monterte selv nytt dusjkabinett i 2019.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. 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

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Tidligere eier opplevde at varmtvannsrør fra vvbereder i kjeller opp til loft frøs på flere steder vinter 2015/16. Toalett på loft frøs også. Ingen rør eller toalett sprakk eller ble skadet.Etter dette ble det montert varmekabel langs rør fra
wc-rom på loft til vvbereder i kjeller.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Polygon

Beskrivelse av arbeidet: Etter at varmtvannsrører mellom loft og kjeller frøs. ble det montert varmekabel langs rør fra wc-rom på loft til vvbereder i kjeller.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Lekkasje fra varmtvannsbereder i kjelleren. Dette ble avdekket raskt, så det ble ingen skader på gulv eller vegger.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Bravida

   Beskrivelse av arbeidet: Et rør ble byttet og feilen ble dermed utbedret.

13. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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?: 2022

Firmanavn: Haneseth

Beskrivelse av arbeidet: 1. kjøkken Feilsøking på stikk som hadde 0v. Koblet om i koblingsboks under overskap. 2. vvb Gammel kabel til vvb med plugg og støpsel i hver ende var byttet ut med kabel som er koblet direkte til vvb og støpsel i andre 3. utbedring av kursfortegnelse

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

   Firmanavn: Nordkontakt

   Beskrivelse av arbeidet: Montert taklampe i stue samt reparasjon av stikkontakt på bad.

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. 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**

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

• **Ja**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv.

22. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

- **Ja**

Borettslagets styre har informert om at siden rørsystemene i bygningsmassen er så gamle må dette påberegnes å byttes ut. Det er ikke noen konkrete planer for når dette skal gjøres.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Fagerheim bygg

Beskrivelse av arbeidet: Hele bygget er utbedret for å imøtekomme dagens krav om brannsikring. Det er lagt brannbeskyttende gipsplater mot naboleilighet samt trappeoppgang, loft og kjeller. Det er montert brannstige for evakuering fra loftsrom.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Maler Anderssen

Beskrivelse av arbeidet: Malingsarbeid i forbindelse med brannteknisk utbedring. I min leilighet gjelder dette to av veggene på soverommet, en vegg i yttergang, samt loftsrom.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Haneseth

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av felles brannvarslingsanlegg. Dette er seriekoblet og med direkte varsling til brannvesenet.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Fritzøe

Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har sørget for renovering av boligen, herunder etterisolering, ny bordkledning, bytte av vinduer og verandadør samt renovering av veranda.

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

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

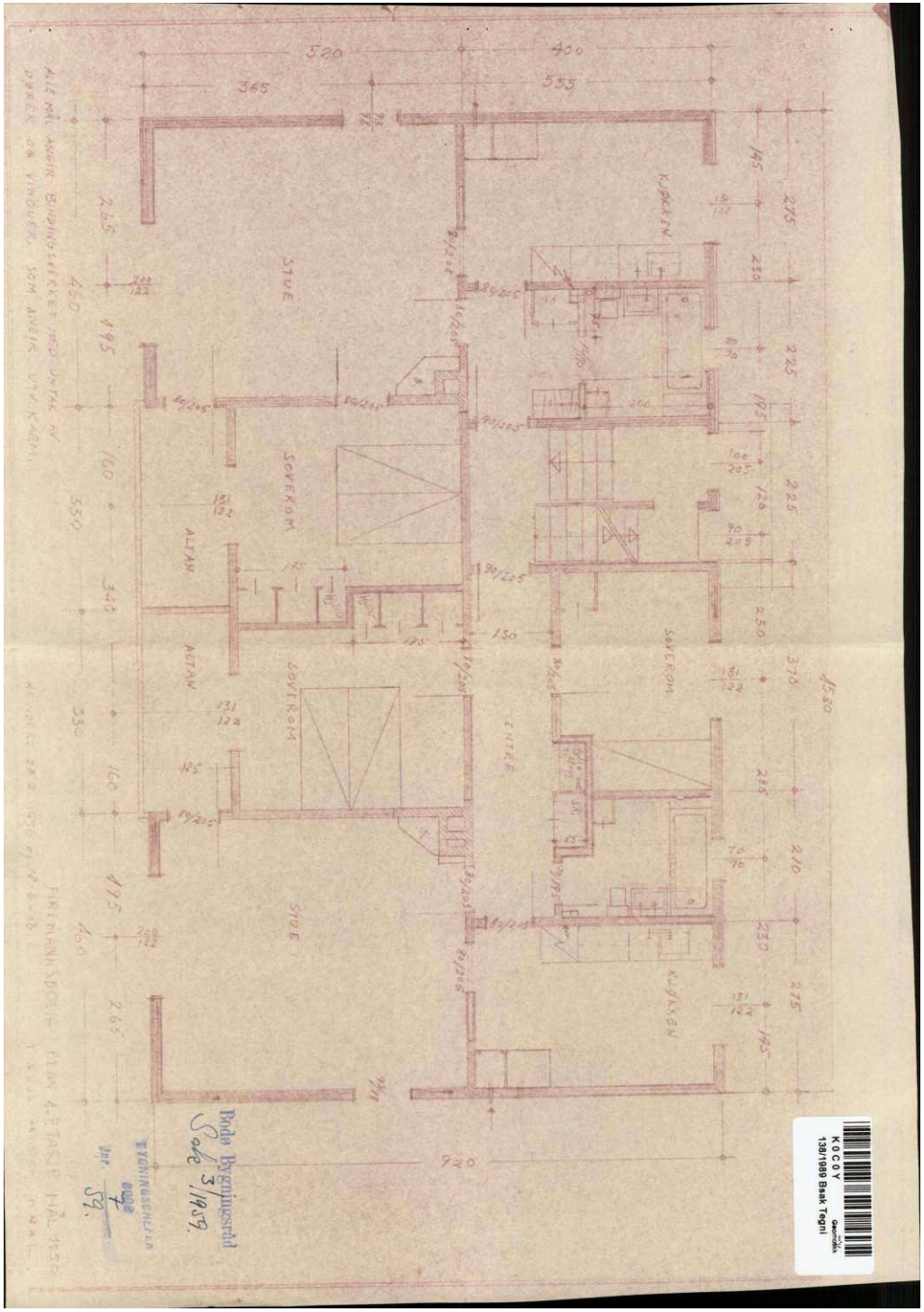
Bolig selges med boligselgerforsikring

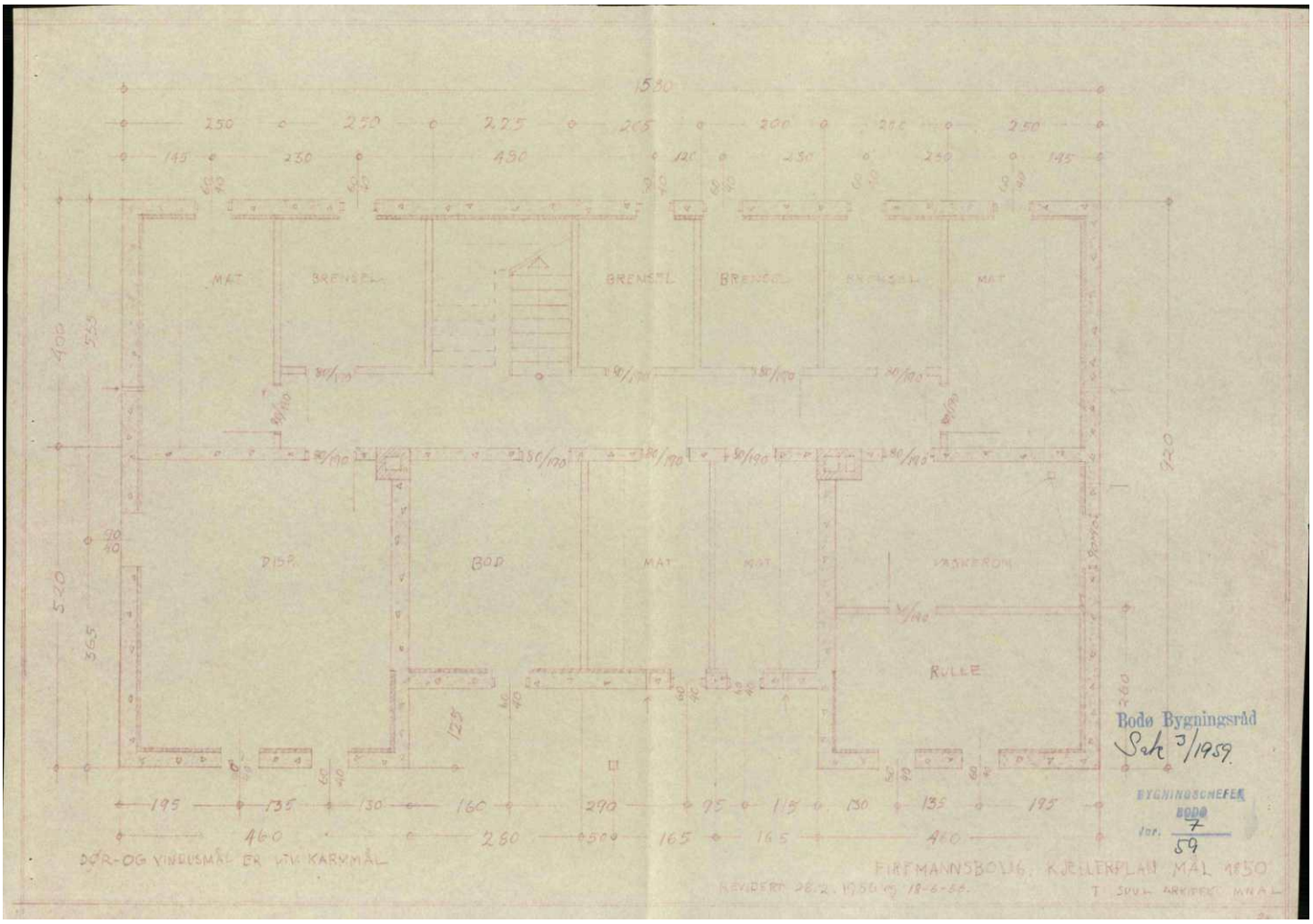
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

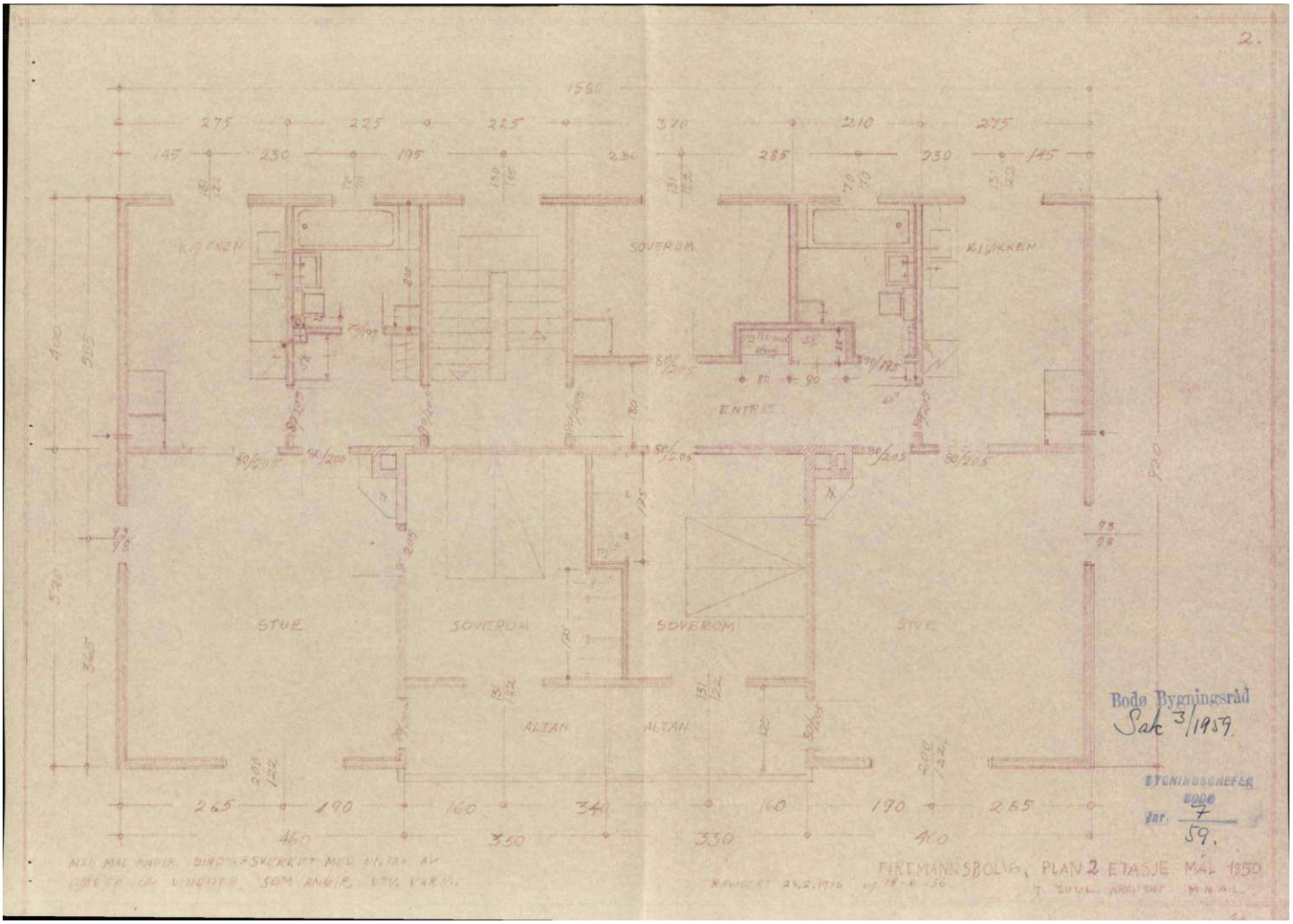
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

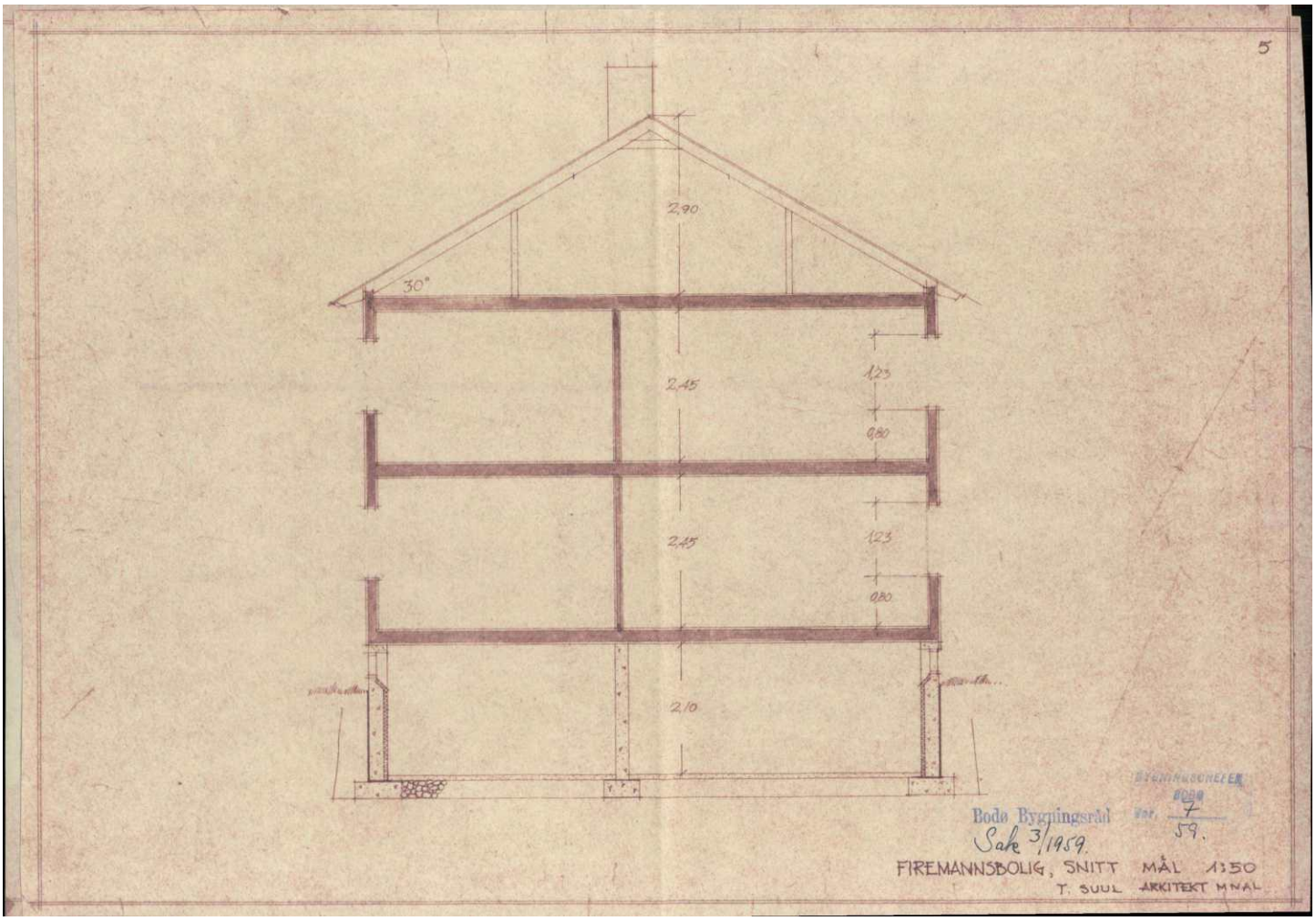
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind. no.

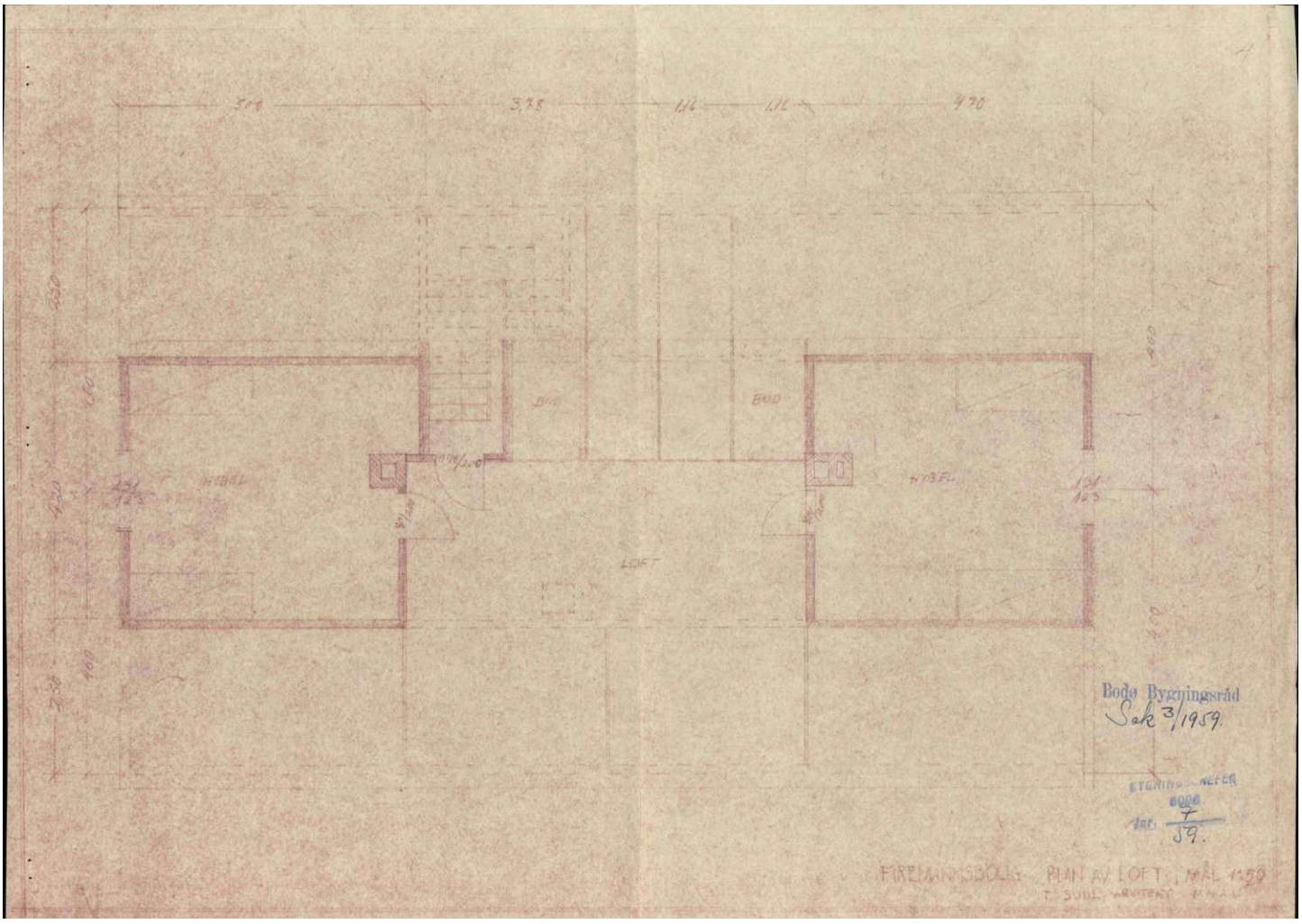
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

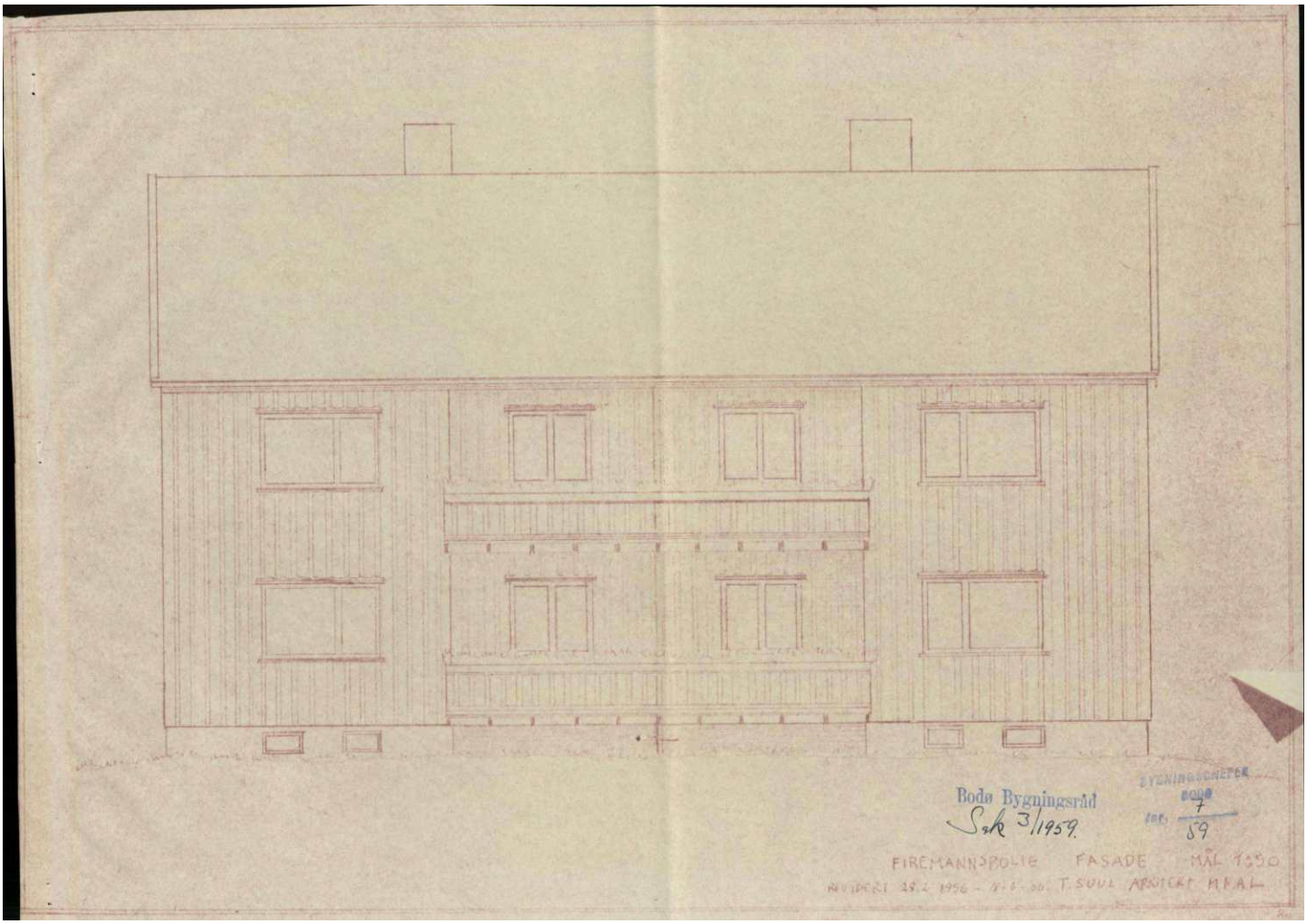


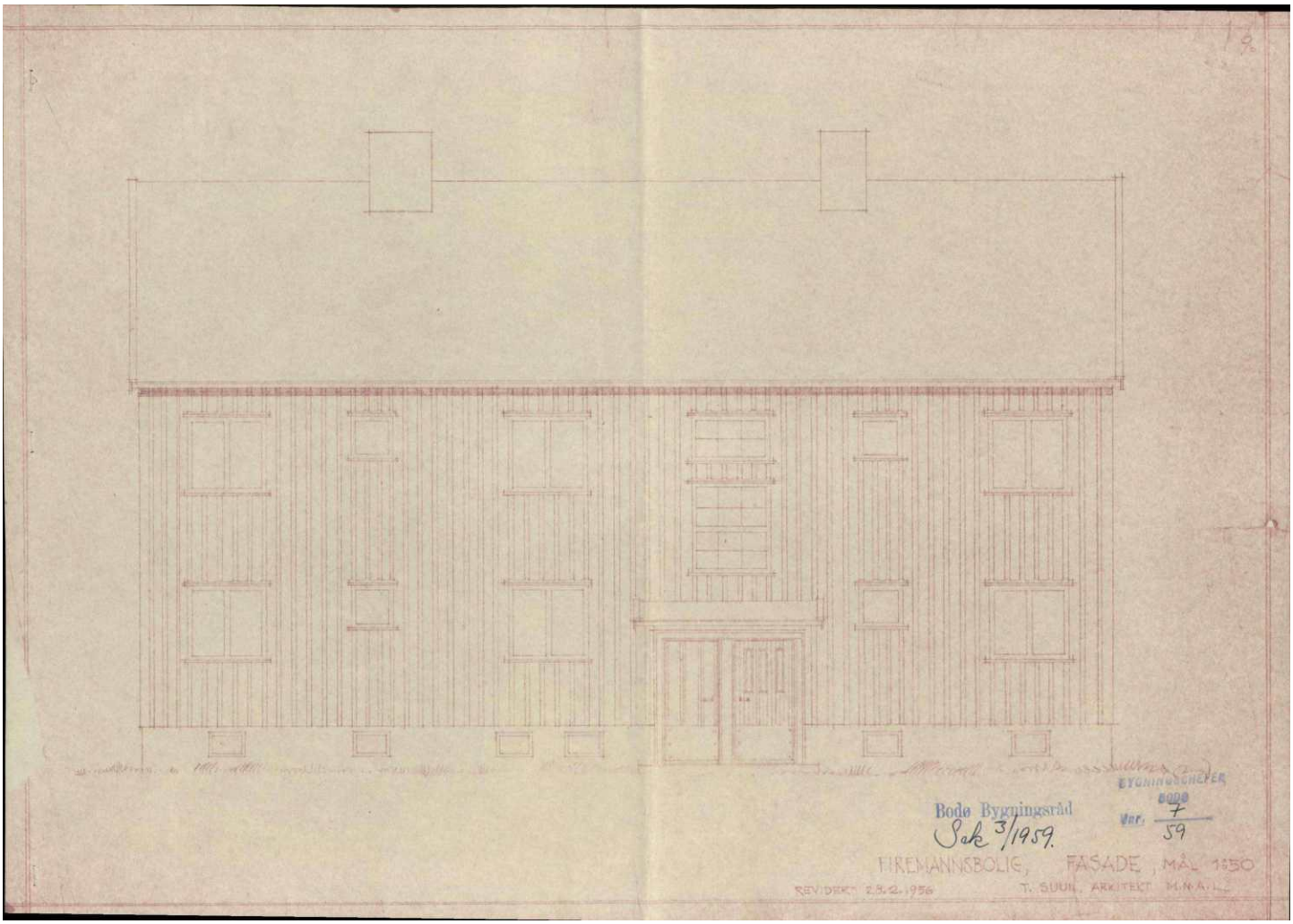

MAT
BRENSEL
BRENSEL
BRENSEL
MAT
DISP.
BOD
MAT
MAT
VASKEROM
RULLE
Bodø Bygningsråd
Sak 3/1959.
BYGNINGSSJEFEN
Bodø
Jnr. 7/59
DØR-OG VINDUSMÅL ER UTV. KARMMÅL
FIRMANNSBOLIG, KJELLERPLAN MÅL 1:50
REVIDERT 28.2.1956 og 18-6-56.
T. SUND. ARKITEKT MNAL

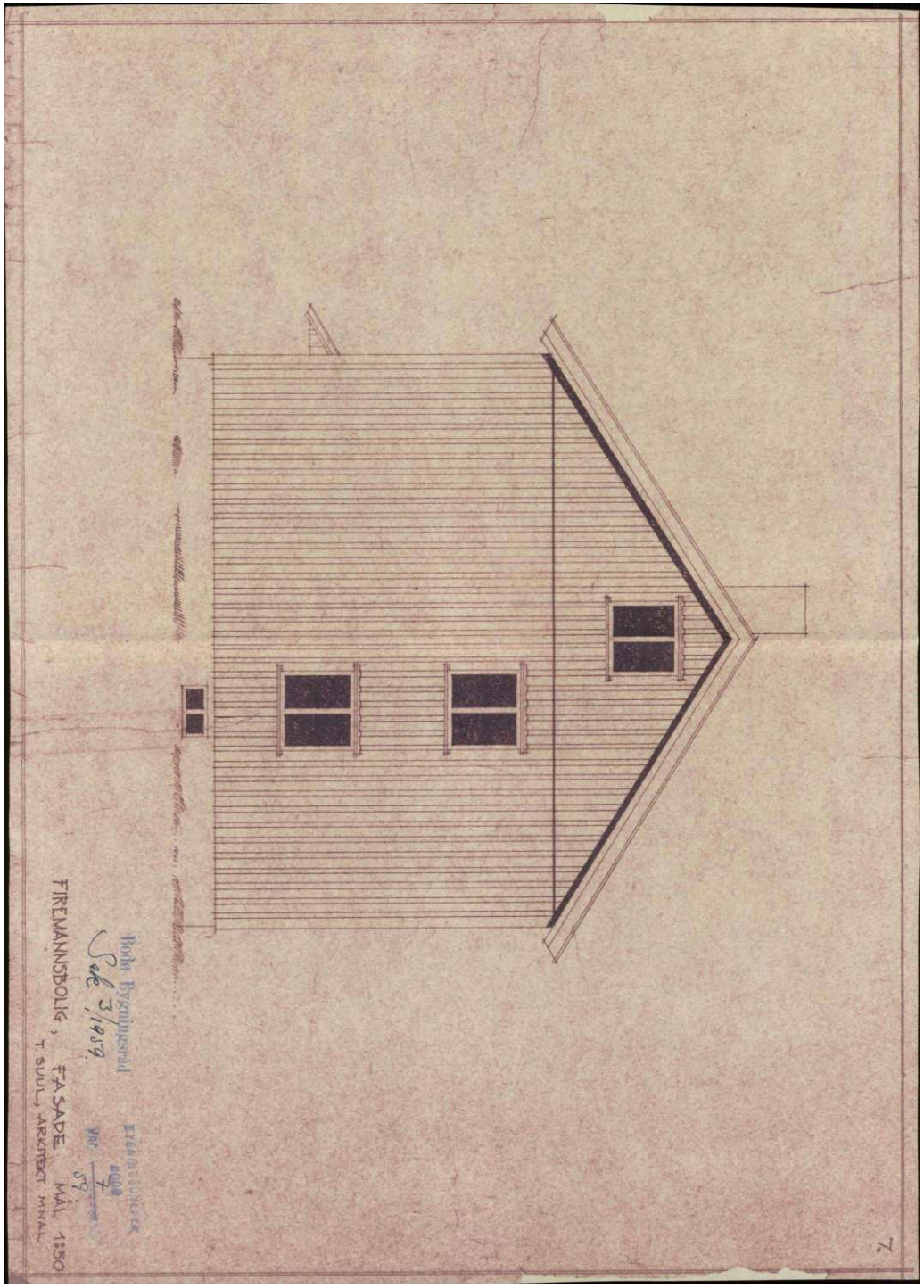

2.
KJØKKEN
SOVEROM
KJØKKEN
ENTRE
STUE
SOVEROM
SOVEROM
STUE
ALTAN
ALTAN
Bodø Bygningsråd
Sak 3/1959.
BYGNINGSSJEFEN
Bodø
Jnr. 7/59.
ALLE MÅL ANGIR BINDINGSVERKET MED UNTAK AV
DØRER OG VINDUER, SOM ANGIR UTV. KARM.
FIRMANNSBOLIG, PLAN 2 ETASJE MÅL 1:50
REVIDERT 28.2.1956 og 18-6-56.
T. SUND. ARKITEKT MNAL


5
2,90
30°
2,45
1,23
0,80
2,45
1,23
0,80
2,10
Bodø Byggingsråd
Sak 3/1959.
FIREMANNSBOLIG, SNITT MÅL 1:50
T. SUUL ARKITEKT MNAL


BOD
LOFT
Bodø Byggingsråd
Sak 3/1959.
FIREMANNSBOLIG PLAN AV LOFT, MÅL 1:50
T. SUUL ARKITEKT MNAL


Bodø Bygningsråd
Sak 3/1959.
BYGNINGSSJEFEN
BODØ
Mot. 7/59
FIREMANNSBOLIG FASADE MÅL 1:50
REVIDERT 28.2.1956 - 4.6.56. T. SUUL ARKITEKT M.N.A.L.


Bodø Bygningsråd
Sak 3/1959.
BYGNINGSSJEFEN
BODØ
Mot. 7/59
FIREMANNSBOLIG, FASADE, MÅL 1:50
REVIDERT 2.5.2.1956
T. SUUL, ARKITEKT M.N.A.L.



VEDTEKTER

for Østbyen borettslag org nr 951 064 912
tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) 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. Ved dyrehold er eier ansvarlig for at dyreholdet ikke er til unødig ulempe for andre andelseiere. Dette gjelder særlig i de tilfeller der dyrehold kan medføre helseplager for andre andelseiere.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller 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 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Styrets årsrapport orienteres
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

HUSORDENSREGLER FOR ØSTBYEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 27. april 2004, sist endret 18.02.26

Firemannsboliger og rekkehus

1.

Vasking av trappeoppgang skal foregå minst en gang pr. uke. Leieboerne i 2. etasje vasker trapp fra kvisten og ned til 1. etasje. Leieboerne i 1. etasje vasker gang i 1. etasje, trapp ned samt gang ved utgangsdør, og kjellertrapp. Dersom denne husordensregelen skal fravikes ved for eksempel andre rutiner for vasking, skal alle beboerne i huset være enige.

2.

Vaskerom og kjellerganger rengjøres minst en gang i måneden av leieboerne etter tur. Kvisten skal rengjøres to ganger i året etter overenskomst mellom beboerne. Kvisten skal ikke brukes til oppholdsrom.

3.

Alle vaskemaskiner skal stå i vaskekjeller. Dersom ikke dette overholdes, er leieboer ansvarlig for skader ved eventuell lekkasje. Det er ikke tillatt å tørke klær i fellesrom, med unntak ved bruk av tørketrommel.

4.

Vaskekjeller skal ikke være lagringsrom for sykler etc. Det er heller ikke tillatt med oppbevaring av gjenstander i trappeoppganger.

5.

Kvistvindu og vinduer i felles ganger må ikke stå åpne hvis det er fare for at regn eller snødrev kan komme inn. Det må videre påses at vindu og dører i kjeller i hovedsak holdes lukket. Ventiler i kjellervinduene skal holdes åpne til enhver tid.

6.

Balkongene kan brukes til lufting av tøy, men det er ikke tillatt å riste matter og sengetøy fra balkonger eller vinduer.

7.

Alle leieboere har lik plikt til å vedlikeholde utearealene, så som plenklipping, snømåking, sandstrøing og håndtering/sortering av søppel. Det skal også klippes gress på innsiden og utsiden gjerdene rundt boligene. Beboerne i hvert hus må bli enige om fordeling av de forskjellige oppgaver.

8.

Felleslys på kvist og i kjeller må slukkes når rommene ikke er i bruk. Dører inn til kvist og kjeller skal holdes låste når rommene ikke er i bruk. For kjeller gjelder dette både ytterdør og innerdør fra trappegang.

9.

Mellom kl. 23.00 og 0700 skal det være ro i huset. Bruk av vaskemaskin og tørketrommel, unødig tramping, slamring med dører og lignende må ikke forekomme i dette tidsrommet. Ytterdøren skal være låst mellom klokken 22.00 og 07.00.

10.

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

11.

Ved unødvendig utrykning fra Securitas eller brannvesenet etter utløst brannalarm, vil beboer viderefaktureres kostnadene ved utrykning. Beboere har ansvaret for å stoppe falsk alarm ved bruk av avstillingsknapp i leilighet eller betjeningspanel i trappegang.

12.

Det er forbud mot mating av måser i borettslaget.

13.

Det må søkes styret ved oppsett av trampoliner i borettslaget. Det skal også inngås skriftlig avtale med borettslaget om ansvarsforhold, samt hvordan trampolinen skal plasseres og brukes.

Boligopplysninger:

Østbyen Borettslag
Børtindgata 14
8008 BODØ

Vår ref.: 4/111
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Sigrun Øygard Skodvin

Organisasjonsnr: 951 064 912 **Andelsnr:** 556

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 233**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	8 154
Tilleggsytelser:	Tv/internett	79

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	740 432	Gjeld siste årsoppg.:	743 305
Klient ajourf. lån:	74 472 896,22	Klient gj. s. årsoppg.:	74 761 790

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132208792, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.06.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 118
Saldo per 24.06.2026: 10 759 936
Andel av saldo: 84 614
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2055)
Flytende rente

Lånenummer: 12135113652, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.06.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 126
Saldo per 24.06.2026: 4 386 829
Andel av saldo: 45 155
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2057)
Flytende rente

Lånenummer: 12135988543, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.06.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 127
Saldo per 24.06.2026: 4 419 979
Andel av saldo: 45 496
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2057)
Flytende rente

Lånenummer: 16369898438, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.06.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 24.06.2026: 54 906 151
Andel av saldo: 565 167
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2055)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tina Margrethe Wærnes
Adresse:	Ole Reistadsvei 4 B

Østbyen Borettslag
Børtindgata 14
8008 BODØ

Vår ref.: 4/111
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Sigrun Øygard Skodvin

Organisasjonsnr: 951 064 912

4: Særskilte opplysninger

Postnr/-sted: 8008 BODØ
Telefon: Mob.: +4790883116
E-post: yaredgere01@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 24.06.2026

Utestående saldo: **8 233**

Felleskostnader:	8 233	Restanse:	8 233
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	743 305	Andre inntekter:	3 698
Annen formue:	157 517	Utgifter:	35 107		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	7 500
Andelsnr:	556	Partialobligasjonsnr:	556

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1955
Gårds/bruksnr: 138/1565, 138/1497, 138/1564, 138/1990, 138/1989, 138/1621
Bygningstype: Firemannsbolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	32460.05

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588664

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.12.1955			SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	69
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyansiennitet				
	2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

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

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

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Østbyen Borettslag
Børtindgata 14
8008 BODØ

Vår ref.: 4/111
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Sigrun Øygard Skodvin

Organisasjonsnr: 951 064 912

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

Boligselskapet har husordensregler

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

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

Alle enheter har mulighet for vedfyring

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Østbyen Borettslag

Onsdag 18.03.2026, kl. 17:00 Sted: Tusenhjemmet møterom Kjerringøy

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår forretningsfører fra Nobl som møteleder.

Forslag til vedtak: Forretningsfører fra Nobl er møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Styret foreslår forretningsfører fra Nobl som sekretær/referent.

Forslag til vedtak: Forretningsfører fra Nobl er sekretær/referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste godkjennes.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Det skal fastsettes samlet styrehonorar for neste styreperiode. Se styrets innstilling og forslag til vedtak. Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Forslag til vedtak: Styrehonorar fastsettes i tråd med alminnelig prisstigning i samfunnet, som beskrevet i styrets innstilling. Styrehonorar for neste periode blir da kroner 189 000.

Styrets innstilling: Styret foreslår at styrehonorar for neste periode fastsettes i tråd med den generelle prisstigningen i samfunnet, som vil være på 3,5 %. Dette vil bety at samlet styrehonorar for neste periode blir på kroner 189 000. Styrehonoraret for forrige periode var på 183 000

kroner.

5. VALG AV TILLITSVALGTE - Valgkomiteens innstilling er vedlagt saken

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Tina Margrethe Wærnes
Styremedlem, Hege Anita Stene
Styremedlem, Andreas Knutson
Styremedlem, Berit Anne Sennesvik
Styremedlem, Nina Gustavsen
Varamedlem, Hedda Labugt Angell
Varamedlem, Anita Hjelle
Varamedlem, Daniela Kobialko

5.1 Valg av styreleder

Valgkomitéen foreslår sittende styreleder valgt for ny periode. Styreleder velges for to år.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at valgkomitéens forslag følges og deres foreslåtte styreleder velges for ny periode.

5.2 Valg av styremedlemmer

To av styrets medlemmer er på valg i år. De to sittende styremedlemmene som er på valg ønsker ikke å stille til gjenvalg. Valgkomiteen foreslår to kandidater i sin innstilling. Styremedlemmer velges for to år.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at valgkomitéens forslag følges og deres foreslåtte kandidater velges som styremedlemmer for neste periode.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges tre varamedlemmer for neste periode. Valgkomitéen har innstilt en sittende og 2 nye varamedlemmer for neste periode. Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at valgkomitéens forslag følges og deres foreslåtte kandidater velges som varamedlemmer for neste periode.

5.4 Valg av valgkomite

Det velges valgkomité for neste styreår, bestående av 2 andelseiere. Det ønskes valgt medlemmer i valgkomité som ikke innehar styreverv for borettslaget. Forslag fra dagens valgkomité er at det velges medlemmer til valgkomité fra avtroppende styremedlemmer fra siste styre, et forslag styret stiller seg bak (såfremt noen av disse ønsker å sitte i valgkomité). Nåværende medlem i valgkomité, Magne Sagvolden, har uttrykt at han kan sitte videre i valgkomité, noe også nåværende styre stiller seg bak.

Styrets innstilling: Det velges valgkomité fra avtroppende styremedlemmer og/

eller eksisterende valgkomité. Avtroppende styremedlemmer har godt grunnlag for å vite hvilke egenskaper som trengs for å inneha styreverv for borettslaget, og sittende valgkomité har god erfaring med rekruttering av nye medlemmer til styret.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra eier - Søknad om innglassing av veranda i Sandhorngata 6 - Se vedlegg til saken

Andelseier Sigrid Hagemoen Kristensen i Sandhorngata 6, søker om generalforsamlingens godkjenning av å innglasse verandaen tilhørende sin leilighet. Se vedlagt sak innsendt fra andelseier, med beskrivelse og bilder.

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innglassing av veranda i Sandhorngata 6, under de forutsetninger nevnt i styrets innstilling.

Styrets innstilling: Styret foreslår innglassing av verandaen godkjent av generalforsamlingen, under følgende forutsetninger:

- Det skrives avtale mellom styret og andelseier før arbeidet igangsettes.

- Det fremlegges mer detaljerte byggtekniske tegninger gjort av fagfolk, som godkjennes av styret.

- Byggingen utføres av fagfolk.

- Bygging og vedlikehold påkostes av andelseier.

- Naboer i huset har gitt sin godkjenning.

6.2 Informasjon fra styret - brannteknisk oppgradering

Dette er ikke en avsteminingssak, men en informasjonssak fra styret. Styret informerer om status i prosjektet brannteknisk oppgradering (framgang, økonomi).

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

6.3 Informasjon fra styret om sak tatt opp på generalforsamling 2025

Dette er ikke en avsteminingssak, men en informasjonssak fra styret. Styret informerer om hva som foreløpig er tenkt og gjort rundt garasjetomta. Dette gjelder i hovedsak arbeidsbrakka og vurderinger gjort mtp felles avfallsanlegg.

Forslag til vedtak: Sak tas til orientering.

6.4 Orienteringssak om reviderte husordensregler av 18.02.26 - Husordensreglene vedlagt innkallingen

Styret har nylig revidert husordensreglene for borettslaget. Disse er publisert i Min side på Nobl.no. Kort info fra styret om de nye reglene, og anledning til å komme med spørsmål, hvis man lurer på innholdet i enkelte regler og hva de innebærer for den enkelte.

Saken skal ikke stemmes over.

Forslag til vedtak: Sak til til orientering.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

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

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2025

Østbyen Borettslag

Organisasjonsnummer: 951064912

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 112

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Tina Margrethe Wærnes
Styremedlem, Hege Anita Stene
Styremedlem, Andreas Knutson
Styremedlem, Berit Anne Sennesvik
Styremedlem, Nina Gustavsen
Varamedlem, Hedda Labugt Angell
Varamedlem, Anita Hjelle
Varamedlem, Daniela Kobialko

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Møteaktivitet i perioden: Det er avholdt 8 ordinære styremøter i perioden. I tillegg har det vært avholdt møter med eksterne parter ifm den branntekniske oppgraderingen og etablering av felles brannvarslingsanlegg i borettslaget, der medlemmer i styret har deltatt. Det har også vært avholdt møte med forretningsfører/Nobl ifm planlegging av budsjett, og flere styremedlemmer har deltatt i kurs med tema budsjett og økonomi. To styremedlemmer har også deltatt på kurs i HMS hos Nobl. I tillegg til fysiske møter, drøftes saker digitalt i en gruppe for styret, når det jobbes med ulike saker utenom styremøtene. Et eksempel på dette, har vært utarbeidelse av høringssvar ifm kommunens plan om å privatisere deler av Ole Reistads vei, eller avtaler med eksterne parter ifm brannvarslingsanlegget, med mer.

Kommunikasjon mellom styre og andelseiere: Det blir sendt ut felles informasjon i form av beboerbrev eller fellessms. Sms har vist seg å være en effektiv måte for styret å nå ut med diverse informasjon til andelseierne i borettslaget. Det er også mye kommunikasjon med enkeltpersoner på epost, sms eller telefonsamtaler.

Dugnader, felles tiltak: Det har ikke vært organisert felles dugnader for hele borettslaget. Det har vært muligheter for dugnader internt i de ulike bygg/nabohus, for å utbedre gjerder rundt husene, og noen har benyttet seg av dette. Det blir da gjort materialer og utstyr tilgjengelig fra borettslaget. Det ble som vanlig satt ut avfallskontainere for vårrydding i mai -26. Det er gitt signaler til styret om at dette er noe som det er behov for på årlig basis. Det ble også ansatt en ungdom i sommer, for å ta seg av gressklipping på lekeplassen. Et større felles tiltak i perioden, har vært og er fremdeles den branntekniske oppgraderingen og etablering av felles brannvarslingsanlegg i borettslaget. Dette arbeidet har gått sin gang siden april 2025, og firmaet Fagerheim er godt i gang med utbedringen i 4-mannsboligene. Rekkehusene tas til slutt, etter at alle 4-mannsboliger er utbedret. Alle bygg har fått etablert brannvarslingsanlegg. Det har ikke

vært store overraskelser eller stor grad av uforutsette utgifter ifm gjennomføringen av prosjektet til nå.

Eierskifter i perioden: Fra 20.03.25 til i dag har det vært registrert 10 eierskifter.

Vedlikeholdsarbeid: Det har ikke vært gjennomført større vedlikeholdsprosjekter utover den branntekniske oppgraderingen. Fordelen med å ha et byggfirma som jobber i alle hus etter tur, er at det også har gitt muligheten til å få utført små reparasjoner i de ulike husene underveis, uten å måtte leie inn eget firma spesifikt til dette. Dette har da blitt utført etter behov. Det kan være småting som løse plater, feil på ledninger, defekte lamper i fellesrom o.l. Annet arbeid som har vært nødvendig (men ikke utført ifm branntaknisk oppgradering) er utbedringer etter vannlekkasjer eller andre utbedringer på bad i de områder av bygget som er borettslagets ansvar. I tilfeller der det er vannlekkasjer, har styret brukt forsikringen og borettslaget har kun betalt egenandel, der samlet kostnad har vært såpass stor at dette har blitt anbefalt av Nobl. Det har også siste år vært nødvendig med førstehjelp i form av spyling av rør, der vann/kloakk har kommet opp i kjellere via sluk (fra rørene under huset), i noen av byggene. Her må styret framover vurdere om det må settes inn større tiltak for mer varige utbedringer.

Annet styrearbeid i perioden: En stor del av styrets arbeid er å behandle henvendelser fra ulike andelseiere om alt mulig som har med bosituasjon, naboskap og generelt forskjellig som har med hus og hjem å gjøre. Mange henvendelser handler om hvem som gjør hva i et fellesskap, eller om kommunikasjon beboerne imellom. Styret så på bakgrunn av en del av disse henvendelsene et behov for å revidere husordensreglene. Vi har endret noe på eksisterende regler for å gjøre de klarere eller mer utfyllende, og har også tilføyd noen nye regler. De nye reglene ble vedtatt på bakgrunn av henvendelser fra andelseiere eller nyoppståtte behov i borettslaget. Vi har også jobbet noe med bruken av garasjetomten. Første skritt har vært å prøve å bli kvitt den arbeidsbrakka som står der, fra den tiden borettslaget hadde egen vaktmester ansatt. Dette har vist seg å ikke være så lett, da den er koblet til både vann og strøm, og strømmen må flyttes til garasjene før brakka kan fjernes, noe som er kostbart, og innebærer både søknadsprosesser, gravearbeid og innleie av elektrofirma. Det har heller ikke lyktes styret å finne noen som ønsker å overta brakka, men vi har hatt noen interesserte. Det er også gjort månedlige HMS-runder på lekeplassen, for å sikre at denne er i orden etter forskriftene, og dette har deretter vært oppe som sak på alle styremøter. I tiden før jul jobbet styret mye med et høringssvar til Bodø kommune, etter at kommunen foreslo å gjøre om den delen av Ole Reistads vei som ligger i borettslaget, til privat vei. I høringssvaret argumenterte styret på vegne av borettslaget i mot at veien skal privatiseres. Det er pr i dag enda ikke gjort vedtak i saken.

Inngåtte avtaler: Borettslaget har fornyet avtalen for TV/internett-tjenester med Signal/Altibox, som gjelder i 24 nye måneder. Signal planlegger å bytte ut eldre hjemmesentraler for de dette gjelder (94 enheter hos oss). Alle i borettslaget vil også få tilbud om å bytte dekoder til Altibox nyeste versjon, Model A. Utstyrsbytte er kostnadsfritt. Borettslaget har også inngått en Tygg+ avtale med Haneseth, ifm etablering av brannvarslingsanlegget. Innbakt i denne avtalen er de månedlige kostnader til varsling til Securitas ved uløst alarm. Utover dette, er det ingen faste utgifter forbundet med denne avtalen. Den inneholder tjenester som borettslaget kan velge å kjøpe etter ønske og behov.

Økonomi: Borettslaget har gjort et låneopptak i henhold til generalforsamlingsvedtak, for å finansiere den branntekniske oppgraderingen. Grunnet dette, ble felleskostnadene økt med 15 % fra og med juni 2025. Borettslaget har fått nye månedlige utgifter for varsling til vaktselskap ved utløst (ikke avstillet) alarm. Eiendomsskatten har også økt. Det er pr nå ikke vurdert at felleskostnadene må økes for å finansiere disse økte utgiftene. Utenom den branntekniske oppgraderingen, er det er ikke planlagt store prosjekter med vedlikehold i nærmeste framtid. Men vi har en relativt stor boligmasse med 28 bygg, så noe må man forvente kommer av

vedlikehold eller reparasjoner. Det er derfor vurdert at borettslaget bør vurdere å begynne å sette av penger til framtidig vedlikehold. Det er ikke brukt svært mye av posten for uforutsette utgifter i prosjektet brannteknisk oppgradering. Hvis det ikke kommer overraskende store utgifter ifm den branntekniske oppgraderingen framover, vil det gjenstå penger fra denne posten etter at prosjektet er gjennomført. Disse pengene kan da brukes til annet vedlikehold i borettslaget. Det må forventes at borettslaget vil få utgifter til oppgradering/reparasjon av rørene under minst to av byggene, i nær framtid. Dette da det har vært gjentatte utfordringer med at vann/kloakk oversvømmer vaskerom fra sluk i kjellergolv, og førstehjelp i form av spyling av rørene ikke lenger ser ut til å løse problemene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		8 944 482	7 725 312	8 266 084	9 506 189
TV/Internett		106 176	106 176	106 176	106 176
Påbygg/utbygg		69 433	65 220	69 717	69 816
SUM INNTEKTER		**9 120 091**	**7 896 708**	**8 441 977**	**9 682 181**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	23 959	18 309	19 613	20 402
Styrehonorar	2	173 000	166 000	173 000	183 000
Kontingent	3	39 200	39 200	39 200	39 200
Revisjonshonorar	4	21 038	20 106	20 850	21 774
Forretningsførerhonorar		264 298	268 800	263 800	276 455
Løpende kontrakter	5	168 271	163 148	165 176	385 882
Andre honorar og innleide tjenester	6	504 102	674 965	150 000	550 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	5 187 893	288 530	630 000	9 380 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	0	150 000
Forsikring	8	557 767	505 848	562 800	585 316
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	2 529 294	2 250 498	2 473 900	2 712 000
Energi		2 699	4 708	15 000	10 000
Felleskostnader	10	29 550	16 900	0	0
Andre driftsutgifter	11	19 478	36 632	24 750	15 750
SUM KOSTNADER		**9 520 549**	**4 453 642**	**4 538 089**	**14 329 779**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**-400 458**	**3 443 066**	**3 903 888**	**-4 647 598**
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		359 286	85 977	80 000	200 000
Rentekostnader		3 557 254	3 148 757	2 964 012	3 754 949
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**-3 197 968**	**-3 062 780**	**-2 884 012**	**-3 554 949**
ÅRSRESULTAT		**-3 598 426**	**380 286**	**1 019 876**	**-8 202 547**

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	13	4 329 725	4 329 725
Rehabilitering/påkostning	13	23 861 651	23 861 651
Andre fellesanlegg	13	25 000	25 000
Andre driftsmidler	12	1 956 963	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**30 173 339**	**28 216 376**
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt forsikring		575 313	549 486
Kundefordringer		38 794	12 120
Erstatningsmessige skader		23 126	33 906
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	16 426 830	2 017 138
Sum omløpsmidler		**17 064 064**	**2 612 650**
SUM EIENDELER		**47 237 403**	**30 829 025**

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		11 200	11 200
Annen egenkapital		-29 699 556	-26 101 130
Sum egenkapital	**15**	**-29 688 356**	**-26 089 930**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	16	19 637 861	55 860 209
Lån andre banker	16	55 123 929	0
Borettsinnskudd	17	382 000	382 000
Sum langsiktig gjeld		**75 143 790**	**56 242 209**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		23 111	6 600
Leverandørgjeld		1 722 080	613 777
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		30	35
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		377	446
Påløpne renter		20 688	17 063
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		15 683	5 520
Periodisert gjeld		0	33 306
Sum kortsiktig gjeld		**1 781 969**	**676 747**
Sum gjeld		**76 925 759**	**56 918 956**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**47 237 403**	**30 829 025**
Pantestillelser	18	75 143 790	56 242 209

Sted:_____, dato:_____

Tina Margrethe Wærnes
Styreleder

Andreas Knutson
Styremedlem

Hege Anita Stene
Styremedlem

Nina Gustavsen
Styremedlem

Berit Anne Sennesvik
Styremedlem

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**1 935 903**	**2 468 987**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-3 598 426	380 286
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 956 963	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	18 901 582	-913 370
B. Årets endringer disponible midler	**13 346 193**	**-533 084**
C. Disponible midler UB	**15 282 095**	**1 935 903**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	17 064 064	2 612 650
- Kortsiktig gjeld	-1 781 969	-676 747
Disponible midler	**15 282 095**	**1 935 903**

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 4 Østbyen Borettslag org.nr. 951064912

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
5010 Timelønn	4 300	4 369
5020 Feriepenger	439	446
5050 Honorar	4 800	0
5400 Arbeidsgiveravgift	14 386	13 459
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	35	35
Sum	**23 959**	**18 309**

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	173 000	166 000
Sum	**173 000**	**166 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder honororarperiode 16.04.2024 - 21.03.2025.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7450 Kontingent boligbyggelaget	39 200	39 200
Sum	**39 200**	**39 200**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	21 038	20 106
Sum	**21 038**	**20 106**

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	0	0	0	30 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	15 952	15 413	16 000	16 750
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	43 013	41 559	43 000	42 700
6780 Vakthold/brannsikring	3 130	0	0	190 256
6780 Kabel-tv/internett	106 176	106 176	106 176	106 176
Sum	168 271	163 148	165 176	385 882

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6725 Honorar for juridisk og økonomisk bistand	0	6 563
6730 Honorar for teknisk rådgivning	504 102	668 402
Sum	**504 102**	**674 965**

Noter 4 Østbyen Borettslag org.nr. 951064912

Note 7 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	0	2 351
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	5 128 861	164 773
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	99 813
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	59 031	21 593
Sum	**5 187 893**	**288 530**

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	549 486	497 951
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	8 281	7 897
Sum	**557 767**	**505 848**

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	1 386 728	1 373 833	1 538 700	1 465 000
6320 Renovasjon	488 528	476 958	535 400	538 500
7760 Eiendomsskatt	654 038	399 707	399 800	708 500
Sum	2 529 294	2 250 498	2 473 900	2 712 000

Note 10 - Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6300 Leie lokale og felleskostnader	0	16 900
6390 Andre kostnader lokaler	29 550	0
Sum	**29 550**	**16 900**

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	1 204	21 890
6890 Annen kontorkostnad	361	584
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 243	687
7720 Generalforsamling/årsmøte	12 145	9 406
7740 Øredifferanser	0	1
7770 Bank og kortgebyrer	1 647	2 189
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 879	1 875
Sum	**19 478**	**36 632**

Note 12 - Andre driftsmidler

	Gressklipper	Brannvaslingsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 053	0
Årets tilgang :	0	1 956 963
Årets avgang :	30 053	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	1 956 963
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	30 053	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 956 963
Anskaffelsesår :	2017	2025
Antatt levetid i år :	5	20

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 13 - Bygninger

Anskaffet år: 1955	
Kostpris 1955	4 329 725
Arbeidsbrakke 2009	25 000
Tidligere års påkostninger/rehablitering	**23 861 651**
Bokført verdi pr. 01.01.	28 216 376
Årets påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	**28 216 376**

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

Note 14 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	16 426 830	2 017 138
Sum	**16 426 830**	**2 017 138**

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	11 200	11 200
Opptjent egenkapital (+)/ Udekket tap (-) pr. 01.01	-26 101 130	-26 481 416
Årets resultat	-3 598 426	380 286
Egenkapital 31.12	**-29 688 356**	**-26 089 930**

Negativ egenkapital

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

Note 16 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bygning - Vedlikehold	Bygning - Vedlikehold	Bygning - vedlikehold	Bygninger	Bygning - vedlikehold
Lånenummer:	**12135988543**	**12135113652**	**12132208792**	**12137550189**	**16369898438**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2017	2015	2019	2025
Rentesats:	5.05 %	5.05 %	5.05 %	5.59 %	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2057	30.09.2057	30.09.2055	23.06.2025	30.03.2055
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	5 000 000	11 500 000	41 500 000	55 500 000
Lånesaldo 01.01:	4 484 129	4 451 539	10 941 021	35 983 520	0
Avdrag i perioden:	49 331	49 780	139 716	35 983 520	376 071
Opptak i perioden:	0	0	0	0	55 500 000
Lånesaldo 31.12:	**4 434 798**	**4 401 758**	**10 801 305**	**0**	**55 123 929**
Saldo 5 år frem i tid:	4 117 181	4 081 513	9 908 453	0	50 416 858

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	791 294	791 294
	28	758 409	21 235 452
	1	743 305	743 305
	1	724 785	724 785
	1	646 513	646 513
	80	632 756	50 620 480

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 68 524 005,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 17 - Borettsinnskudd

	2025
2280 Borettsinnskudd	382 000
Sum	**382 000**

Note 18 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld pr. 31.12. er kr 75 143 790,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 35 137 958,-.

Resultat og balanse med noter for Østbyen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Østbyen Borettslag

Styreleder	Tina Margrethe Wærnes (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Andreas Knutson (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Nina Gustavsen (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Berit Anne Sennesvik (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Hege Anita Stene (sign.)	26.02.2026

Til generalforsamlingen i Østbyen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bodø, 2.mars 2026
Tell Norge AS

Elias Kosmo Larsen
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:

2026-03-02 22:13:19 UTC+01:00
Elias Kosmo Larsen

bankID

NO BankID - ee1dedf2-8e01-45b8-b19d-c13fa6bc642a

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Ved tidligere etablering av ordning hvor omkring halvparten av styret er på valg, sikres balansen mellom kontinuitet og utskiftning på en god måte.

Valgkomiteen har videre i år vektlagt kontinuitet i styrets arbeid ved at sittende styreleder foreslås gjenvalgt, at tidligere varamedlem er foreslått som fast styremedlem, samt at et varamedlem foreslås gjenvalgt.

Valgkomiteen mener videre at samtlige kandidater er godt skikket og motivert for verv, og at de også speiler et tverrsnitt av borettslaget; noe som er viktig for representasjon da beslutninger treffer beboere i ulike livsfaser forskjellig."

Videre anbefaler valgkomiteen at utgående styremedlemmer kan være kandidater til ny valgkomite da disse har god kjennskap til borettslaget og aktuelle kandidater for verv.

Valgkomiteens innstilling:

I år er styreleder og to styremedlemsplasser på valg, i tillegg til vara. Valgkomiteens innstilling er derfor som følger:

Styreleder: Tina Wærnes

Styremedlem: Simon Utvik

Styremedlem: Daniela Kobialko

Styremedlem Berit Anne Sennesvik og Nina Gustavsen er ikke på valg.

Vara:

Vara 1: Guro Møller

Vara 2: Charlotte Berg

Vara 3: Anita Hjelle

Valgkomiteen oppfordrer nytt styre til å involvere varamedlemmer som ressurser i styrearbeidet fremover, også fordi rollen som varamedlem kan være en god rekrutteringsvei til videre styreverv.

mvh Valgkomite;

Magne Sagvolden og Knut Ellingsen

Jeg, Sigrid Hagemoen Kristensen, andelseier i Østbyen borettslag, Sandhorngata 6, 1. etasje, søker om å få utføre innglassing av min veranda.

Arbeidet skal utføres av fagfolk.

Jeg har dessverre ikke alle nøyaktige mål, eller helt korrekte bilder/ tegninger enda. Jeg legger derfor fram beskrivelser av ulike typer utførelser, samt midlertidige bilder av hvordan det kan se ut.

Jeg tar ansvar for vedlikehold og å sette verandaen tilbake i opprinnelig tilstand ved utflytting.

Jeg har fått godkjennelse fra nærmeste nabo, Margrethe og Jakob.

Jeg har hovedsaklig to alternativer. Alternativ 3 er mest sannsynlig da det vil kreve minst arbeid.

1. Sette inn glass med skyvefunksjon fra tak og ned til rekkverk. Det vil være dør som er koblet på eksisterende port slik at ingen ting av nårværende fasede fjernes.
2. Samme som 1. men porten fjernes og erstattes med dør ned til gulv.
3. Sette inn hele glasspanel med skyvefunksjon på innsiden av eksisterende rekkverk. Ingenting av nåværende fasade fjernes eller endres.
4. Sette inn et drivhus på innsiden av rekkverk. Dette skrus enkelt fast i vegg og kan lett fjernes. Ingenting av nåværende fasade fjernes eller endres.
5. Sette opp vinduer av pleksiglass som lett kan settes opp og tas ned etter vær og vind. Vil kreve at det settes opp små lister på rekkverk for å feste vinduene. Vil enkelt kunne fjernes.
6. For alle alternativ vil de delene som ikke er glass males hvite eller grå som resten av huset.

Vedlegg 1: bildet viser alternativ 2

Vedlegg 2: bildet viser alternativ 3

Med vennlig hilsen

Sigrid Hagemoen Kristensen

Illustrasjoner av tiltaket:





HUSORDENSREGLER FOR ØSTBYEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 27. april 2004, sist endret 18.02.26

Firemannsboliger og rekkehus

1.

Vasking av trappeoppgang skal foregå minst en gang pr. uke. Leieboerne i 2. etasje vasker trapp fra kvisten og ned til 1. etasje. Leieboerne i 1. etasje vasker gang i 1. etasje, trapp ned samt gang ved utgangsdør, og kjellertrapp. Dersom denne husordensregelen skal fravikes ved for eksempel andre rutiner for vasking, skal alle beboerne i huset være enige.

2.

Vaskerom og kjellerganger rengjøres minst en gang i måneden av leieboerne etter tur. Kvisten skal rengjøres to ganger i året etter overenskomst mellom beboerne. Kvisten skal ikke brukes til oppholdsrom.

3.

Alle vaskemaskiner skal stå i vaskekjeller. Dersom ikke dette overholdes, er leieboer ansvarlig for skader ved eventuell lekkasje. Det er ikke tillatt å tørke klær i fellesrom, med unntak ved bruk av tørketrommel.

4.

Vaskekjeller skal ikke være lagringsrom for sykler etc. Det er heller ikke tillatt med oppbevaring av gjenstander i trappeoppganger.

5.

Kvistvindu og vinduer i felles ganger må ikke stå åpne hvis det er fare for at regn eller snødrev kan komme inn. Det må videre påses at vindu og dører i kjeller i hovedsak holdes lukket. Ventiler i kjellervinduene skal holdes åpne til enhver tid.

6.

Balkongene kan brukes til lufting av tøy, men det er ikke tillatt å riste matter og sengetøy fra balkonger eller vinduer.

7.

Alle leieboere har lik plikt til å vedlikeholde utearealene, så som plenklipping, snømåking, sandstrøing og håndtering/sortering av søppel. Det skal også klippes gress på innsiden og utsiden gjerdene rundt boligene. Beboerne i hvert hus må bli enige om fordeling av de forskjellige oppgaver.

8.

Felleslys på kvist og i kjeller må slukkes når rommene ikke er i bruk. Dører inn til kvist og kjeller skal holdes låste når rommene ikke er i bruk. For kjeller gjelder dette både ytterdør og innerdør fra trappegang.

9.

Mellom kl. 23.00 og 0700 skal det være ro i huset. Bruk av vaskemaskin og tørketrommel, unødig tramping, slamring med dører og lignende må ikke forekomme i dette tidsrommet. Ytterdøren skal være låst mellom klokken 22.00 og 07.00.

10.

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

11.

Ved unødvendig utrykning fra Securitas eller brannvesenet etter utløst brannalarm, vil beboer viderefaktureres kostnadene ved utrykning. Beboere har ansvaret for å stoppe falsk alarm ved bruk av avstillingsknapp i leilighet eller betjeningspanel i trappegang.

12.

Det er forbud mot mating av måser i borettslaget.

13.

Det må søkes styret ved oppsett av trampoliner i borettslaget. Det skal også inngås skriftlig avtale med borettslaget om ansvarsforhold, samt hvordan trampolinen skal plasseres og brukes.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Østbyen Borettslag onsdag 18.03.2026 kl. 17:00 - Tusenhjemmet møterom Kjerringøy.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår forretningsfører fra Nobl som møteleder.

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær/referent

Styret foreslår forretningsfører fra Nobl som sekretær/referent.

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Simen Benonisen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Hedda Angell

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 19
Fullmakter: 3
Totalt antall stemmeberettigede: 22

Tilstede fra Nobl: Simen Benonisen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Avstemming:

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Det skal fastsettes samlet styrehonorar for neste styreperiode. Se styrets innstilling og forslag til vedtak. Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styrets innstilling:

Styret foreslår at styrehonorar for neste periode fastsettes i tråd med den generelle prisstigningen i samfunnet, som vil være på 3,5 %. Dette vil bety at samlet styrehonorar for neste periode blir på kroner 189 000. Styrehonoraret for forrige periode var på 183 000 kroner.

Forslag til vedtak:

Styrehonorar fastsettes i tråd med alminnelig prisstigning i samfunnet, som beskrevet i styrets innstilling. Styrehonorar for neste periode blir da kroner 189 000.

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 189.000,-

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 189.000
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2026/2027

5. VALG AV TILLITSVALGTE - Valgkomiteens innstilling er vedlagt saken

5.1 Valg av styreleder

Valgkomitéen foreslår sittende styreleder valgt for ny periode. Styreleder velges for to år.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Tina Wærnes valgt for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer

To av styrets medlemmer er på valg i år. De to sittende styremedlemmene som er på valg ønsker ikke å stille til gjenvalg. Valgkomiteen foreslår to kandidater i sin innstilling. Styremedlemmer velges for to år.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Simon Utvik og Daniela Kobialko valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges tre varamedlemmer for neste periode. Valgkomitéen har innstilt en sittende og 2 nye varamedlemmer for neste periode. Varamedlemmer velges for ett år av

gangen.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Guro Møller, Charlotte Berg og Anita Hjelle valgt for 1 år.

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

Styreleder: Tina Wærnes valgt i 2026 for 2 år.

Styremedlem: Nina Gustavsen valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Berit Anne Sennesvik valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Simon Utvik valgt i 2026 for 2 år.

Styremedlem: Daniela Kobialko valgt i 2026 for 2 år.

Varamedlem: Guro Møller valgt i 2026 for 1 år.

Varamedlem: Charlotte Berg valgt i 2026 for 1 år.

Varamedlem: Anita Hjelle valgt i 2026 for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Det velges valgkomité for neste styreår, bestående av 2 andelseiere. Det ønskes valgt medlemmer i valgkomité som ikke innehar styreverv for borettslaget. Forslag fra dagens valgkomité er at det velges medlemmer til valgkomité fra avtroppende styremedlemmer fra siste styre, et forslag styret stiller seg bak (såfremt noen av disse ønsker å sitte i valgkomité). Nåværende medlem i valgkomité, Magne Sagvolden, har uttrykt at han kan sitte videre i valgkomité, noe også nåværende styre stiller seg bak.

Styrets innstilling:

Det velges valgkomité fra avtroppende styremedlemmer og/eller eksisterende valgkomité. Avtroppende styremedlemmer har godt grunnlag for å vite hvilke egenskaper som trengs for å inneha styreverv for borettslaget, og sittende valgkomité har god erfaring med rekruttering av nye medlemmer til styret.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Hege Anita Stene og Magne Sagvolden valgt som valgkomite for neste periode.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra eier - Søknad om innglassing av veranda i Sandhorngata 6 - Se vedlegg til saken

Andelseier Sigrid Hagemoen Kristensen i Sandhorngata 6, søker om generalforsamlingens godkjenning av å innglasse verandaen tilhørende sin leilighet. Se vedlagt sak innsendt fra andelseier, med beskrivelse og bilder.

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

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innglassing av veranda i Sandhorngata 6, under de forutsetninger nevnt i styrets innstilling.

Styrets innstilling:

Styret foreslår innglassing av verandaen godkjent av generalforsamlingen, under følgende forutsetninger:

- Det skrives avtale mellom styret og andelseier før arbeidet igangsettes.

- Det fremlegges mer detaljerte byggtekniske tegninger gjort av fagfolk, som godkjennes av styret.

- Byggingen utføres av fagfolk.

- Bygging og vedlikehold påkostes av andelseier.

- Naboer i huset har gitt sin godkjenning.

Avstemming: Enstemmig

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner innglassing av veranda i Sandhorngata 6, under de forutsetninger nevnt i styrets innstilling.

6.2 Informasjon fra styret - brannteknisk oppgradering

Dette er ikke en avsteminingssak, men en informasjonssak fra styret. Styret informerer om status i prosjektet brannteknisk oppgradering (framgang, økonomi).

Vedtak:
Saken tas til orientering.

6.3 Informasjon fra styret om sak tatt opp på generalforsamling 2025

Dette er ikke en avsteminingssak, men en informasjonssak fra styret. Styret informerer om hva som foreløpig er tenkt og gjort rundt garasjetomta. Dette gjelder i hovedsak arbeidsbrakka og vurderinger gjort mtp felles avfallsanlegg.

Styret orienterte også om privatiseringen av Ole Reistads vei. Styret har levert inn klage til kommunen, hvor klagen skal behandles i nær fremtid.

Vedtak:
Sak tas til orientering.

6.4 Orienteringssak om reviderte husordensregler av 18.02.26 - Husordensreglene vedlagt innkallingen

Styret har nylig revidert husordensreglene for borettslaget. Disse er publisert i Min side på Nobl.no. Kort info fra styret om de nye reglene, og anledning til å komme med spørsmål, hvis man lurer på innholdet i enkelte regler og hva de innebærer for den enkelte.

Saken skal ikke stemmes over.

Vedtak:
Sak til til orientering.

7. AVSLUTNING

Vedtak:

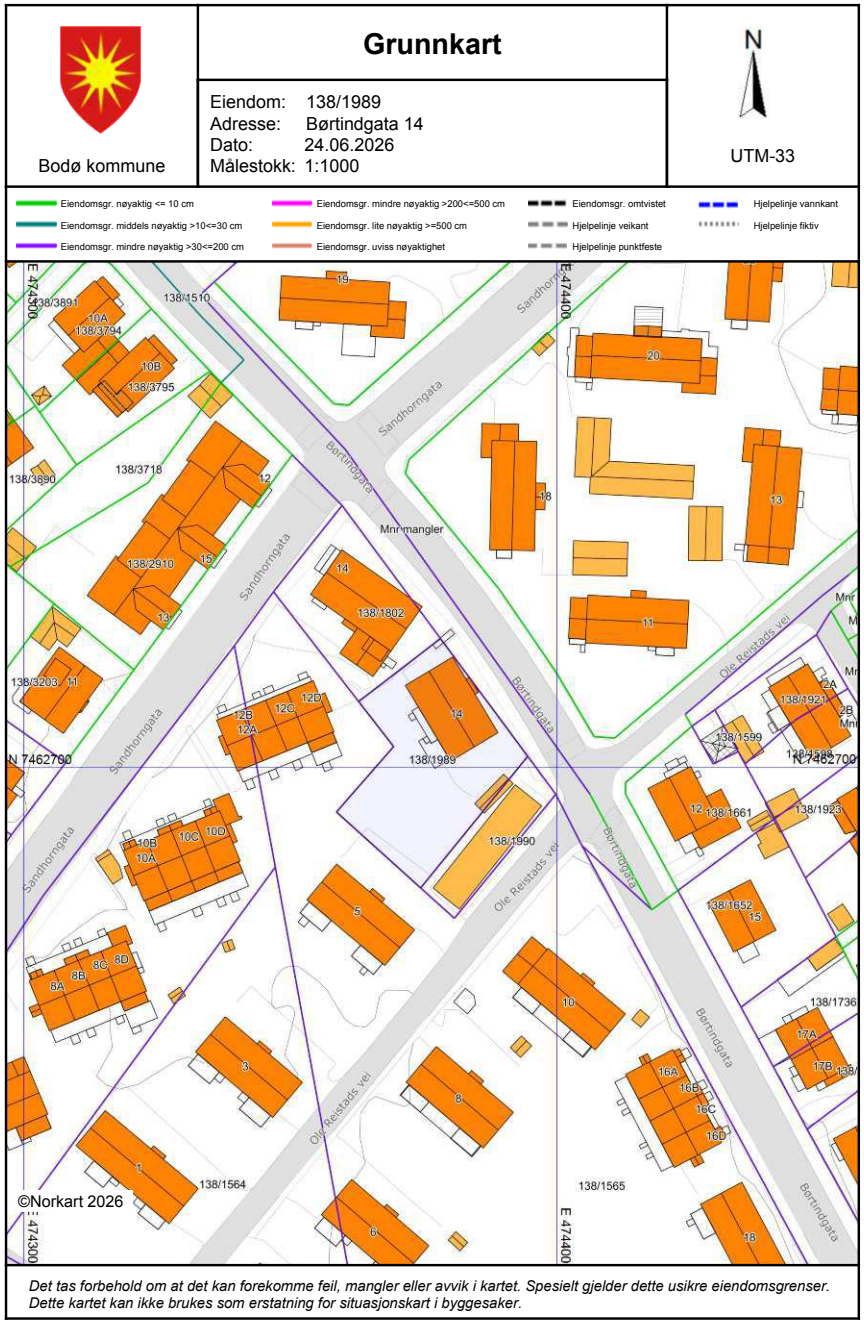
Generalforsamling ble hevet kl. 17:45,

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Østbyen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	19.03.2026
Sekretær	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Hedda Labugt Angell (sign.)	18.03.2026



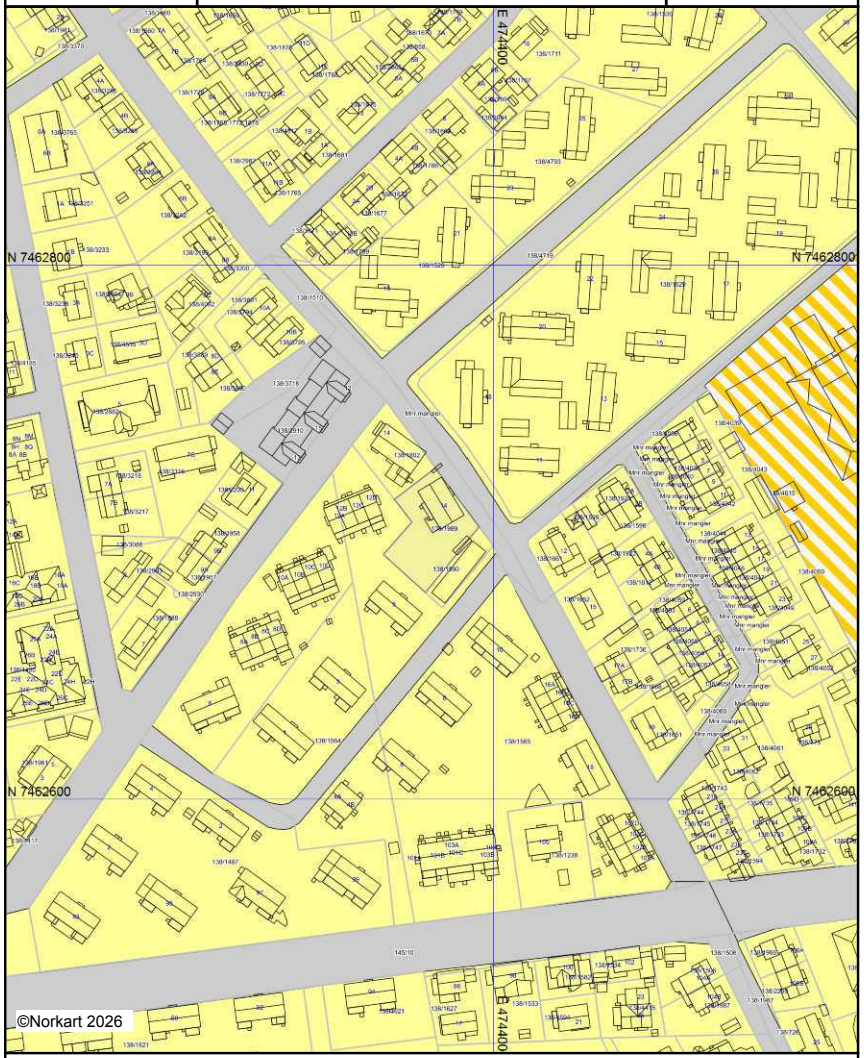
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/1989
Adresse: Børtindgata 14
Dato: 24.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

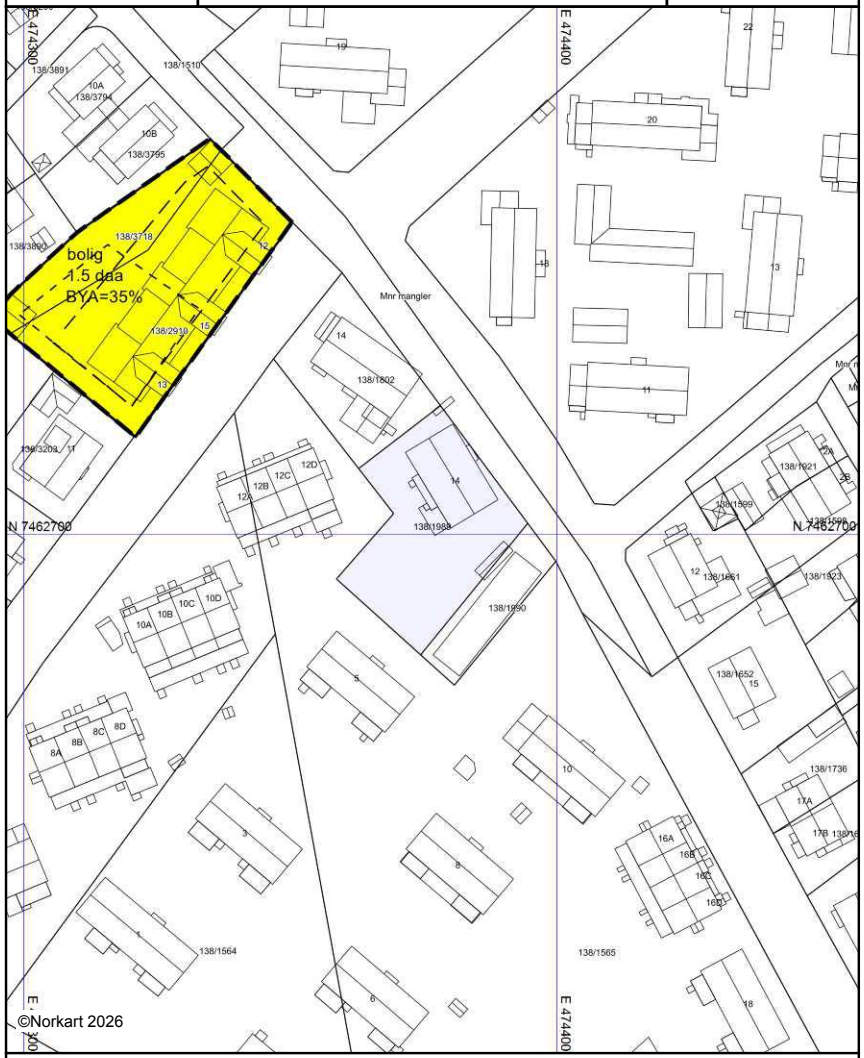
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/1989
Adresse: Børtindgata 14
Dato: 24.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

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

Utskriftsdato: 24.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	1989	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Børtindgata 14, 8008 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	5 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 734 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Børtindgata 14	H0201	138/1989	65	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Eiendomsrett 1/1	Børtindgata 14 8008	Bosatt

Vegadresse: Børtindgata 14 — Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186959310		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	03.12.1959

1: Bygning 186959310: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 03.12.1959

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	421
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	421
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.02.1959	02.07.2004
Igangsettingstillatelse	15.03.1959	02.07.2004
Tatt i bruk	03.12.1959	02.07.2004

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	50	0	50	0	0	0
H02	2	127	0	127	0	0	0
H01	2	127	0	127	0	0	0

K01	0	117	0	117	0	0	0

Borettslag

Navn	ØSTBYEN BORETTSLAG	Org.nr	951064912
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	1

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

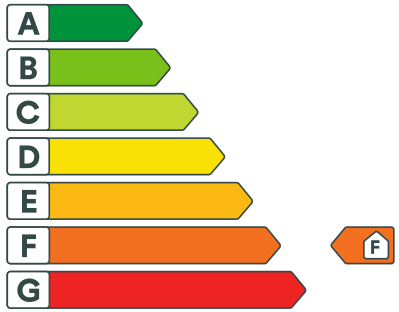
Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	138/1989	867.2	
Grunneiendom	138/1990	264	
Grunneiendom	138/1565	9759	
Grunneiendom	138/1621	4369.8	
Grunneiendom	138/1497	10326.7	
Grunneiendom	138/1564	3813.4	

enova

Energiattest



Adresse	
Børtindgata 14, 8008 BODØ	
Dato for energimerking **06.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256810**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **186959310**
Gårdsnummer **138**	Bruksnummer **1989**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **303,87 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **369,50 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 012 kWh**



Børtindgata 14, 8008 BODØ

Detaljering

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

Børtindgata 14, 8008 BODØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

BØRTINDGATA 14

Nabolaget Østbyen skole - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Fengselet Linje 3, 4, 4 N	**4 min** 0.3 km	
Bodø stasjon Linje F7, R75	**15 min** 1.3 km	
Bodø lufthavn	**5 min**	

SKOLER

Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	**3 min** 0.2 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.) 21 elever, 9 klasser	**15 min** 1.3 km
Aspåsen skole (1-7 kl.) 355 elever, 21 klasser	**16 min** 1.4 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser	**11 min** 0.9 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 93 elever, 6 klasser	**15 min** 1.3 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	**13 min** 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**15 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Gamle Riksvei 15	**8 min**
Nordlandssykehuset Bodø, garasje ...	**9 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

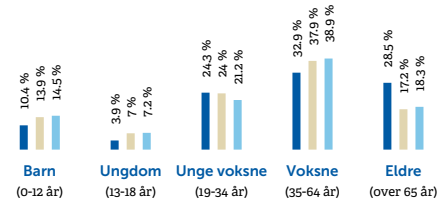
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Østbyen skole	921	610
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Gla'ungan (1-5 år) 38 barn	**4 min** 0.4 km
Stadionparken barnehage (0-5 år) 74 barn	**5 min** 0.4 km
Rensåsen barnehage (1-5 år) 70 barn	**7 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Flymuseet	**6 min**
Rema 1000 Stormyra Søndagsåpent	**6 min** 0.5 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

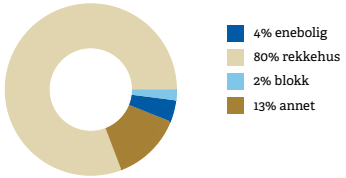
TRYGGHET DER BARNA FERDES

Trygge 83/100

SPORT

Østbyen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**3 min** 0.2 km
Bodø tennishall Tennis	**6 min** 0.5 km
Feel24 Stormyra Panorama	**9 min**
Family Sports Club City Nord	**12 min**

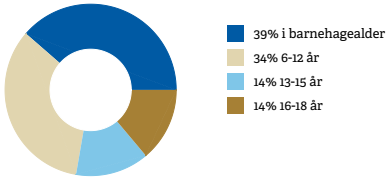
BOLIGMASSE



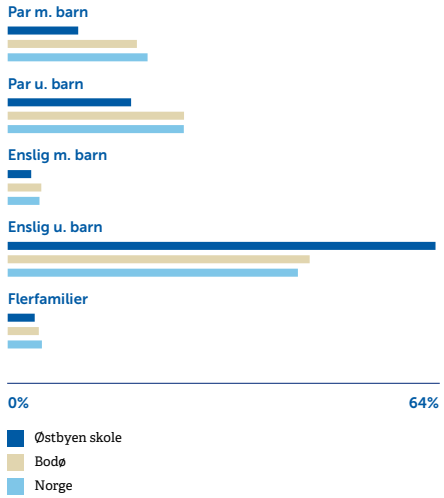
VARER/TJENESTER

Trekanten Kjøpesenter	**10 min**
Sykehusapoteket i Bodø	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



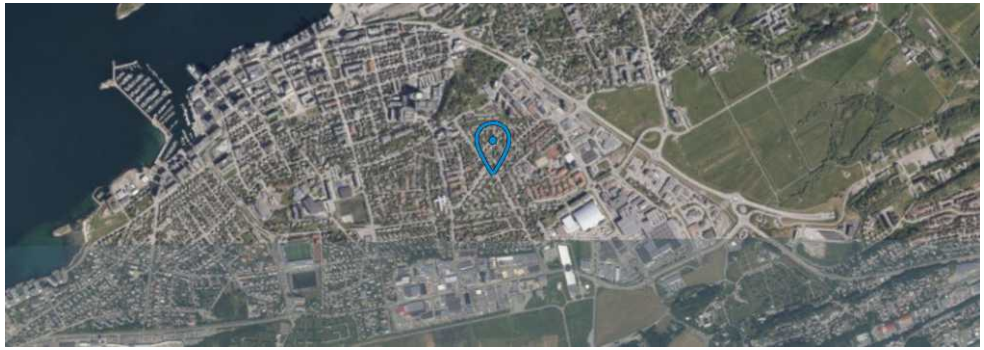
FAMILIESAMMENSETNING

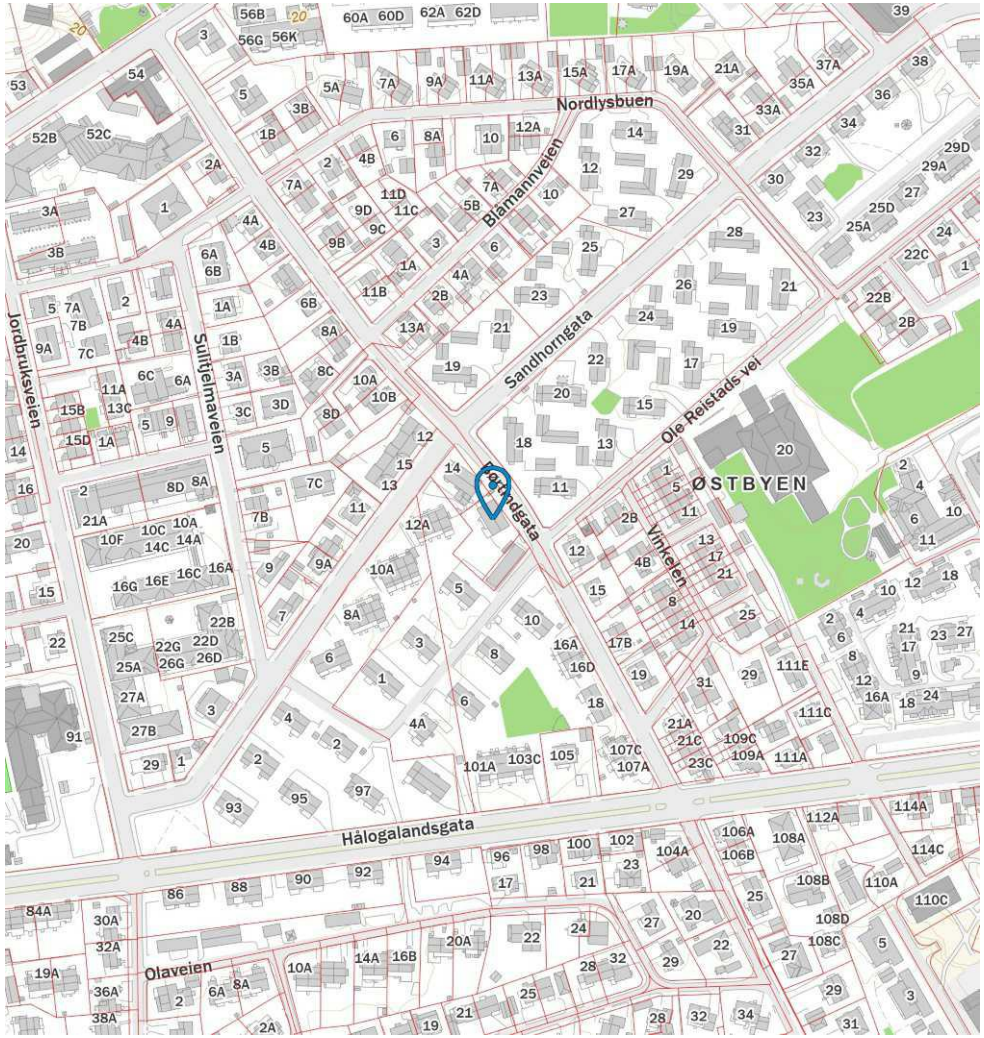


SIVILSTAND

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2260223 / Runar Nilsen, tlf. 969 92 222
Børtindgata 14, 8008 Bodø.
Andelsnr. 556 i Østbyen Borettslag, org.nr. 951064912, BODØ kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 2260223
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.09.2026

Runar Nilsen
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

969 92 222
runar.nilsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no