

Velkommen til

Solliveien 44
8011 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Solliveien 44
8011 Bodø

Flott og romslig 2-roms leilighet i toppetasje | Vestvendt, takoverbygd balkong | Gode solforhold | Fast garasjeplass

Velkommen til Solliveien 44! Flott og romslig 2-roms leilighet i toppetasjen med vestvendt balkong og gode solforhold.

Leiligheten har en fin beliggenhet i et etablert boligområde med fin gang-/sykkelavstand til Bodø sentrum. Umiddelbar nærhet til bussholdeplass og butikk.

Fra boligen har man nærhet til et av Bodø mest populære turterreng, sommer som vinter, med Keiservarden, Maskinisten mm.

Velkommen til en hyggelig visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 320 000
Omkostninger	kr	1 090
Totalpris inkl. omk.	kr	2 321 090
Andel fellesgjeld pr 06-11-2026	kr	649 907
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 970 997
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 362
BRA/BRA-i		58 m² / 54 m²
Antall soverom		1
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Andel
Byggeår		2004
Tomt		4 178 m² eiet tomt
Etasje		3
Energimerke		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Kristian Vagle
Eiendomsmegler

918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Solliveien 44, 8011 Bodø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 23 i Borettslaget Fjellveien 61, org.nr. 987097779, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 969 907,-
Prisantydning	kr	2 320 000,-
Andel fellesgjeld	kr	649 907,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 970 997,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 978 897,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 8 362,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, varmtvann, bygningsforsikring, tv/internett, eiendomsskatt, komm.avgifter, renovasjon, styrehonorar, revisjon, forr.førsel og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Drift/vedlikehold: kr 4 265,-
Avdrag lån 1: kr 2 162,-
Renter lån 1: kr 1 685,-
Dugnad: kr 50,-
Varmtvann: kr 200,-

Det er varslet en endring i felleskostnadene med virkning fra 01.01.2027, hvor totale månedlige felleskostnader øker til kr 8 578,- (posten for drift og vedlikehold øker til kr 4 481,-).

Varmtvann avregnes individuelt etter faktisk forbruk via måleravlesning en gang i året.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 06.11.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 34 727 454,- pr 06-11-2026

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

Bank: Husbanken
Lånenummer: 15318165
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 06.11.2026: kr 34 727 454,-
Andel av saldo: kr 649 907,-
Restløpetid: 74 terminer (siste termin 31.03.2045)
Type Rente: Fast
Rente: 3,065 %
Merknad: Fastrente 3,065 % til 01.05.2032

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 829 614,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 1 440 873,-

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

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

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

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Avtalen har en oppsigelsestid på 6 måneder, men oppsigelse må fremlegges generalforsamling for endelig avgjørelse.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
NOBL, org.nr. 954183580
Torvgata 2, 8006 Bodø
eierskifte@nobl.no tlf. 75506700
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 54 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 58 m²
TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Leilighet
3: 58 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
1
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
3

Parkering
Det medfølger fast parkeringsplass i garasjeanlegget.

Det er etablert felles ladeanlegg for elbil hvor andelseier selv bekoster ladeboks, tilkobling og strømforbruk etter styrefastsatt pris per kWh. Borettslaget disponerer i tillegg gjesteparkeringsplasser. Ved utleie kan garasjeplassen kun leies ut til andre beboere i borettslaget, og ved utleie av boligen skal plassen disponeres av leietaker.

Borettslagets eiendom
Gnr. 30, Bnr. 29, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 4 178 m². Iht. matrikkelrapport datert 06.11.2026 av Bodø kommune.

Tomten er svakt skrående og opparbeidet med adkomst, parkering, plenarealer og diverse beplantning. Borettslagets fellesarealer inkluderer tun, grøntanlegg, beplantning, uteområder samt felles sykkelrom i Solliveien og Fjellveien.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

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

Tomten er borettslagets fellesareal.

Byggeår
Byggeår 2004.
Opplysninger i følge kommunen.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:

3. etasje
BRA-i 54 m²: Entré, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken, soverom.
BRA-e 4 m²: Utebod med god takhøyde i trapperom.

Balkong på 9 m² med adkomst fra stue/kjøkken.

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

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

har ikke foretatt kontrollmålinger.

Standard
Leiligheten, oppført i ca. 2005, fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra byggeår.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en praktisk utforming i åpen løsning mot stuen, med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/vaskerom:
Badet har flislagte vegger, malt innvendig tak og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Overflater:
Gulv: Parkett, flis og belegg.
Vegger: Tapet og spiler.
Himling: Malt innvendig tak.

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

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte fyllingsdører, med glassfelt i enkelte dører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap. Hovedstoppekran er plassert på badet.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er utført med PP-plastrør.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Det er ventiler i vindu og vegg, åpningsbare vinduer, elektrisk avtrekksvifte på bad/vaskerom og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Det er sentral varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er fra byggeår og montert etter 1. januar 1999.

Branntekniske forhold:
Det er sentralt varslingssystem for brann.

Lagring:
Boligen har innvendig bod samt eksternt bruksareal i form av utebod i trapperom på ca. 4 m².

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Etasjeskiller og gulv på grunn: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Varmtvannsbereder/tank: Det er sentral varmtvannsberedning.

Helse, miljø og sikkerhet
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Branntekniske forhold: Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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:
Selger har ingen bemerkninger.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er en lukket takkonstruksjon. Det er ikke observert svekkelser i konstruksjon. Taktekking av banemembran.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er kledd med liggende bordkledning og fasadeplater.

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

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

Balkonger/terrasser:
Balkong utført i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Balkongen er målt til 9 m² med rekkverkshøyde på ca. 0,92 meter.

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
Leiligheten har en fin plassering Rønvika, i et etablert og rolig boligstrøk. Fellesarealene er opparbeidet med plen, adkomst og beplantning, og selve boligen ligger i byggets toppetasje med lite innsyn og gode solforhold på den store, vestvendte balkongen.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Coop Extra , som ligger rett over gaten. I nærområdet finner du både skoler og barnehager. Bydelen har også fine aktivitetstilbud for store og små, blant annet med Volden ballslette en kort gåtur unna og aktivitetshall ved Rønvik skole.

Maskinisten fungerer som et sentralt knutepunkt og innfallsport til Bodømarka, med lysløypenett, oppkjørte skispor om vinteren og et vidstrakt løypenett i sommerhalvåret. Herfra eller via sherpatrapper fra Rønvikfjellet går turen opp til byfjellet Keiservarden på 366 meter over havet. På topplatået venter 360-graders utsikt over Saltenfjorden, Børvasstindan og Lofotveggen. Langs turstiene ligger Kretjønna og Svartvatnet tilrettelagt for rasting og sommerbad, og Pallfjellet på Rønvikfjellet byr på flott utsikt over byen og skjærgården.

Bussholdeplassen i Solliveien ligger en kort gåtur unna og betjenes av rutebuss med direkteforbindelse videre inn til sentrum. For større innkjøp ligger City Nord en kort kjøretur unna med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Bodø sentrum med gågater, spisesteder, Stormen kulturkvartal og togforbindelse fra Bodø stasjon nås likeledes på en kort kjøretur, mens kjøreturen til Bodø lufthavn tar rundt ti minutter.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 06.04.2016. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisitet. Varmekabler på bad og i entré.

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

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

Internett- og tv-leverandør
TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger (delareal på 2 056 m² innenfor felt B2 og 158 m² innenfor felt B1), og delarealer er regulert til felles avkjørsel (felt FA1 på 529 m², felt FA2 på 258 m² og felt FA3 på 66 m²), felles lekeareal (felt L på 519 m²) og felles parkeringsplass (11 m²) i henhold til Solmo, Fjellveien 61 (plan-ID 1074), vedtatt 12.06.2003. Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (plan-ID KPA2026), vedtatt 18.06.2026.

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 borettslagets egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 708 212,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 832 849,-.

Andel felles formue
kr 45 743,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseiere i borettslaget har intern forkjøpsrett. Kontakt megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.
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.

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Eier
Andreas Stensø

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2097
Dato: 25.02.2005
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
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
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Borettslaget Fjellveien 61 er et frittstående borettslag i Bodø kommune bestående av 51 boligandeler. Forretningsfører er Boligbyggelaget Nobl, og styreleder er Finn Larsen. Kontakt: BorettslagetFjellveien61@mittnobl.no.

Hovedpunkter fra generalforsamling 24.03.2026:
- Årsregnskap og styrets årsmelding for 2025 ble godkjent.
- Styrehonorar ble vedtatt til kr 90 000,- for perioden 2026/2027.
- Valg: Styreleder valgt for 2 år, ett styremedlem for 2 år og varamedlem for 1 år.
- Innkommet forslag om installering av varmepumpe ble enstemmig nedstemt grunnet støyutfordringer og plassering.

På ekstraordinær generalforsamling 02.12.2025 ble PwC Assurance AS (Tell Norge AS) valgt som ny revisor fra og med regnskapsåret 2025. På ordinær generalforsamling 25.03.2025 ble vedtektsendring om korttidsutleie i inntil 30 døgn per år enstemmig vedtatt.

Vedlikehold og prosjekter:
- Det er vedtatt utskifting av 17 ytterdører i 2026 etter kartlegging av J&B Bygg AS, med videre plan om utskifting av dører fra byggeår. Arbeidet finansieres av borettslagets oppsparte midler.
- Utbedring av uteområder rundt Fjellveien med oppretting, jevnere dekke og bedre drenering ved inngang til garasje ble ferdigstilt i 2025.
- Ny platting og gangvei i Solliveien ble etablert i 2025.

Fasiliteter og fellesgoder:
- Felles garasjeanlegg og gjesteparkeringsplasser.
- Egne felles sykkelrom i Solliveien og Fjellveien.
- Nedgravde søppelcontainere med tilhørende avfallskort.
- Borettslaget har avtale om Bevar HMS-plan.

Husordensregler og bruksbestemmelser:
- Ytre forandringer på bygningen (markiser, plattinger, levegger, varmepumper, antenner, utelys, maling og kledning) krever styrets samtykke.
- Ved grilling på altan er det kun tillatt med gass- eller elektrisk grill (kullgrill er ikke tillatt).
- Det skal være alminnelig ro i tidsrommet kl. 23.00-06.00 alle dager.
- Risting av tepper og gulvmatter fra balkonger eller vinduer er ikke tillatt (gjelder ikke 1. etasje).
- Mating av fugler eller dyr på eiendommen er ikke tillatt.
- Postkassene skal være hvite og kan ikke endres.
- Borettslaget tillater ikke at felles utearealer benyttes til lufting av hunder.

Fellesplikter og beboeransvar:
- Det arrangeres felles dugnad én gang i året (det innkreves kr 50,- per måned til dugnad via felleskostnadene).
- Den enkelte andelseier skal beise eget rekkverk og gulv på egen veranda hvert andre år etter styrets tidsplan og fargekode.
- Andelseier er ansvarlig for årlig avlesning av varmtvannsmåler etter styrets instruks (ved manglende avlesning kan det ilegges et gebyr på inntil kr 500,-).
- Andelseier har ansvar for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledning og sluk fram til felles hovedledning.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 43 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (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 09-11-2026.

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

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

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

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

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

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

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

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

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

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

areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 09.11.2026
- Selgers egenerklæring datert 06.11.2026
- Energiattest datert 09.11.2026
- Vedtekter datert 25.03.2025
- Husordensregler datert 02.05.2019
- Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
- Protokoll fra årsmøte datert 24.03.2026
- Ferdigattest datert 06.04.2016
- Matrikkelrapport datert 06.11.2026
- Grunnkart datert 06.11.2026
- Kommuneplankart datert 06.11.2026
- Reguleringsplankart datert 06.11.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 12.06.2003
- 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.

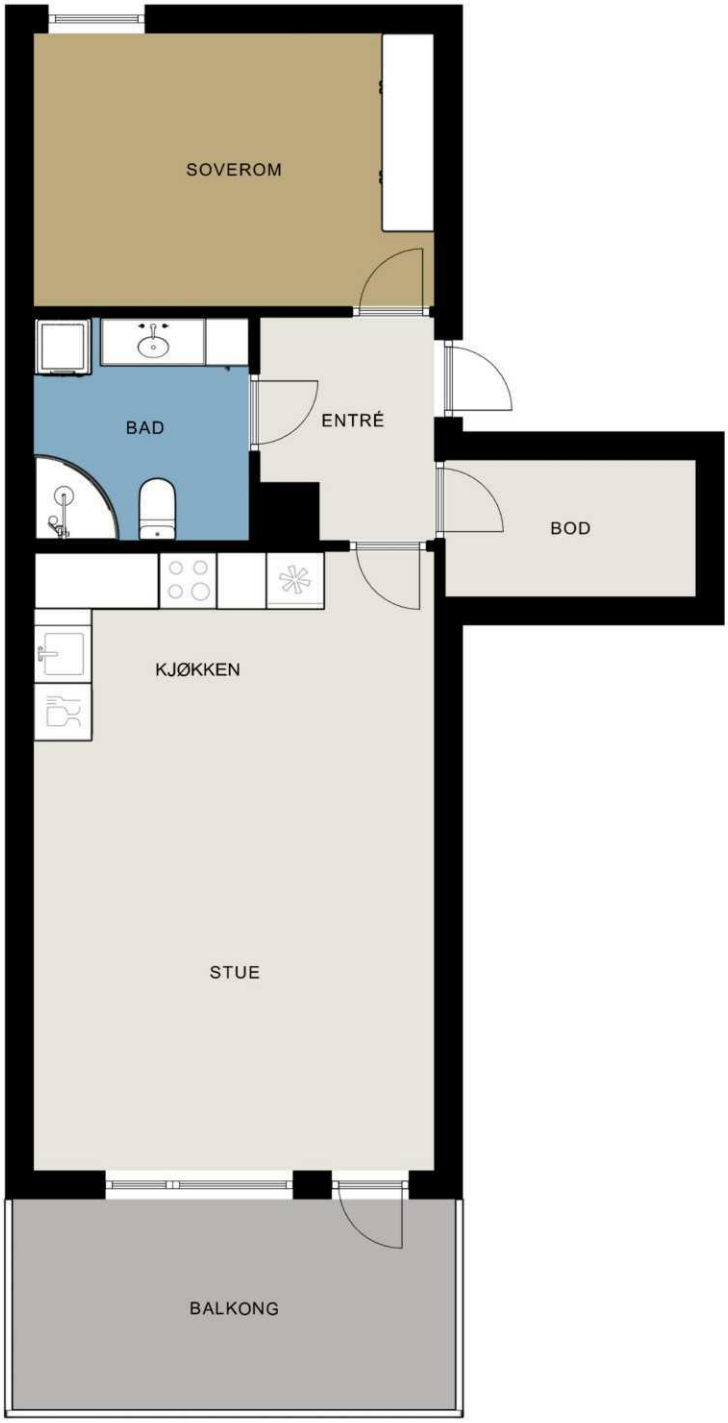
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en

beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Kristian Vagle
Eiendomsmegler
Telefon: 918 83 523
E-post: kristian.vagle@em1nn.no

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

Plantegning



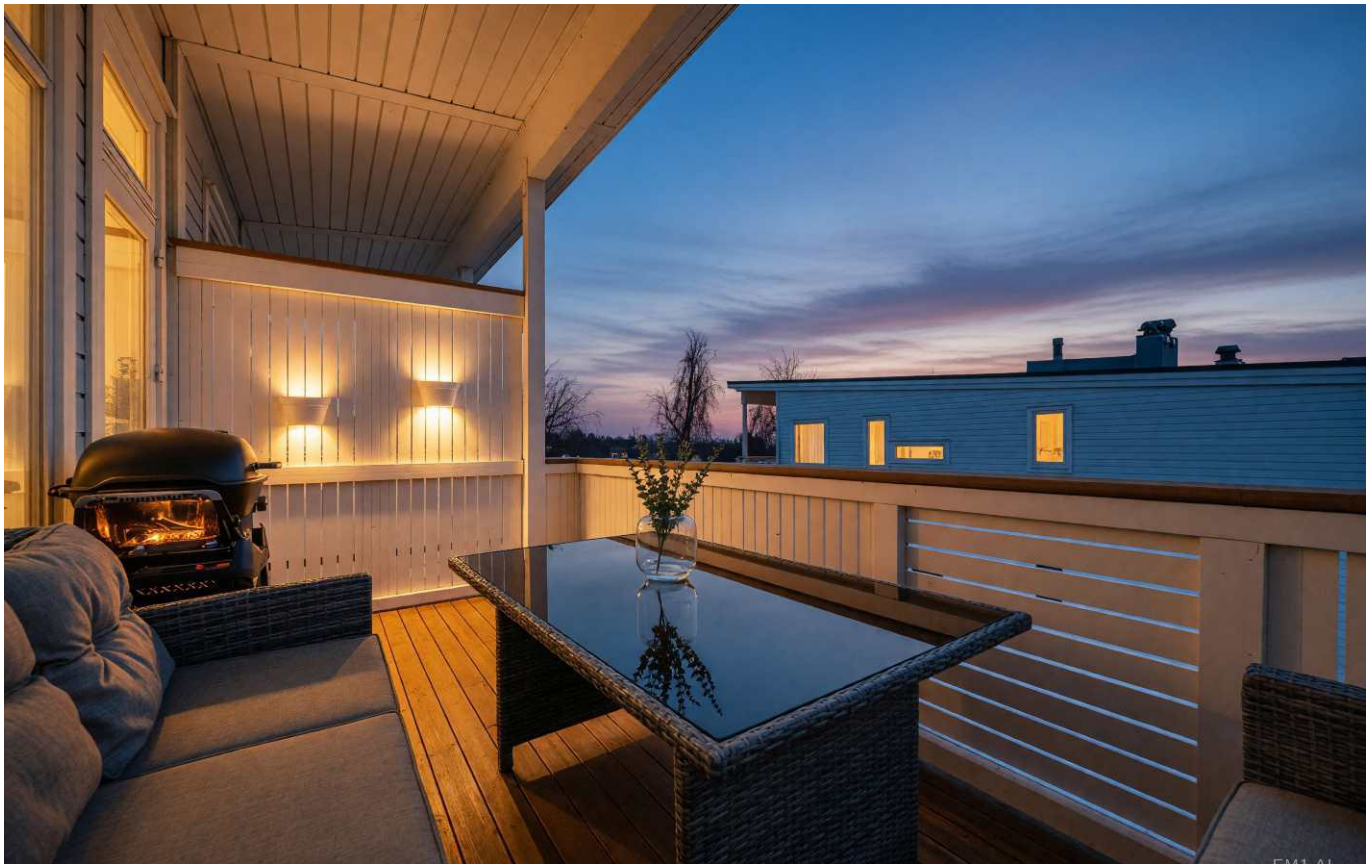
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning

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



Leiligheten ligger meget bra til i 3.etasje og har fast garasjeplass med mulighet for el.billader.



Takoverbygd vestvendt balkong med gode solforhold.



Leiligheten har skråtak og meget god takhøyde i stuen, noe som gir en svært god romfølelse.



Åpen løsning mellom stue og kjøkken gir en lys og sammenhengende romfølelse.



Leiligheten er gjennomgående malt i moderne og tidsriktig fargevalg.



Utgang fra stuen til den romslige balkongen.



Balkongen har god dybde, overbygg og lune vegger som skjermer mot innsyn og vind.



Vinduene slipper inn rikelig med dagslys og utsikt mot nærområdet.



Stilren kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat.



Kjøkkenet har takhøy innredning, samt integrert oppvaskmaskin.



Overskap med frostet glass og praktisk arbeidsbelysning over benken.



Høyskap med integrert kjøle- og fryseskap.



Badet har flislagte vegger og gulv med varmekabler, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Romslig baderomsinnredning med nedfelt servant, speil med overlys og god skapplass.



Entré med flislagt gulv m/gulvvarme.



Dekorativ spilevegg i entréen.



Innvendig bod innredet, som har vært benyttet som kontor.



Romslig soverom med parkett på gulvet og plass til dobbeltseng og nattbord.



Utsikt fra soverommet mot nærområdets flotte turterreng.



God oppbevaringsplass i stor garderoberekke på soverommet.



Ekstern utebod like ved leiligheten, med solid takhøyde og gode lagringsmuligheter.



Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Muligheter for el.billader.



Bygget er oppført i 2005 og har grøntområder, samt sykkelboder.



Felles gårdsrom med hellelagt sitteplass og benker for beboerne.

SOLLIVEIEN 44

Nabolaget Hyttebakken - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Solliveien	Linje 3	1 min, 0.1 km
Bodø stasjon	Linje F7, R75	5 min, 2 km
Bodø lufthavn		11 min

SKOLER

Saltvern skole (1-10 kl.)	654 elever, 39 klasser	11 min, 0.9 km
Rønvik skole (1-10 kl.)	429 elever, 27 klasser	12 min, 0.9 km
Østbyen skole (1-7 kl.)	244 elever, 17 klasser	7 min, 2.9 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	328 elever, 30 klasser	7 min, 2.7 km
Bodø videregående skole	1316 elever, 73 klasser	8 min, 2.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø		9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Heidenreich avd. Bodø	14 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

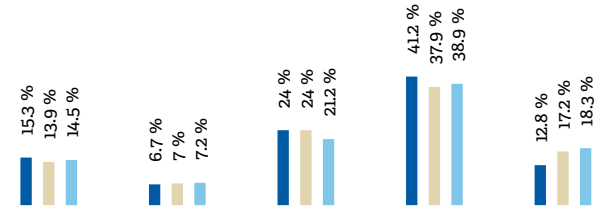
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hyttebakken	616	289
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Knerten Bodø barnehage (1-5 år)	39 barn	3 min, 0.3 km
Vollen naturbarnehage (1-5 år)	88 barn	4 min, 0.3 km
Rønvik menighetsbarnehage (0-5 år)	31 barn	5 min, 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Volden	PostNord	1 min, 0.1 km
Joker Langåsen	PostNord, søndagsåpent	13 min, 1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

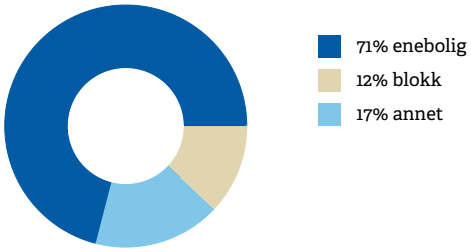
TRAFIKK

Lite trafikk 85/100

SPORT

Volden ballslette Ballspill	**4 min** 0.3 km
Rønvik skole Aktivitetshall, fotball	**8 min** 0.7 km
Feel24 Bodø Performance	**13 min**
Feel24 Rønvika	**19 min**

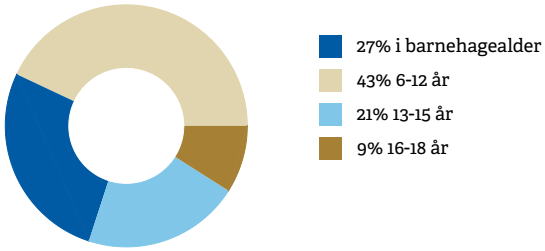
BOLIGMASSE



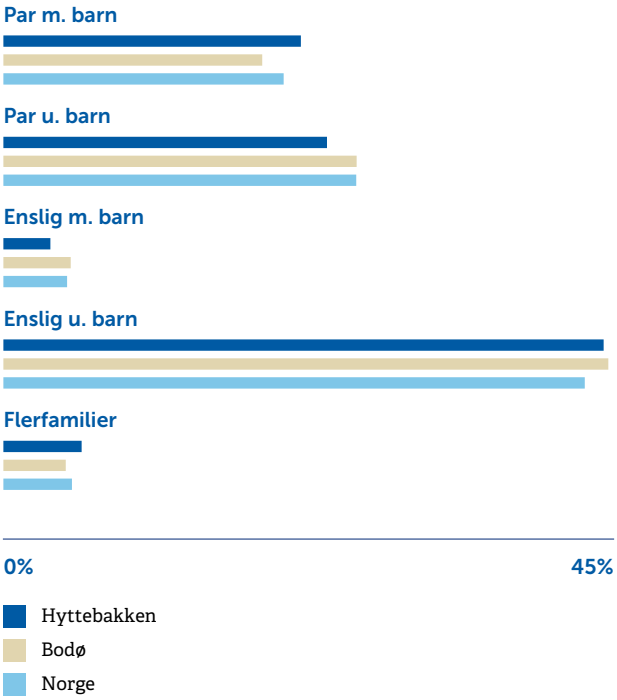
VARER/TJENESTER

City Nord	**6 min**
Sykehusapoteket i Bodø	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



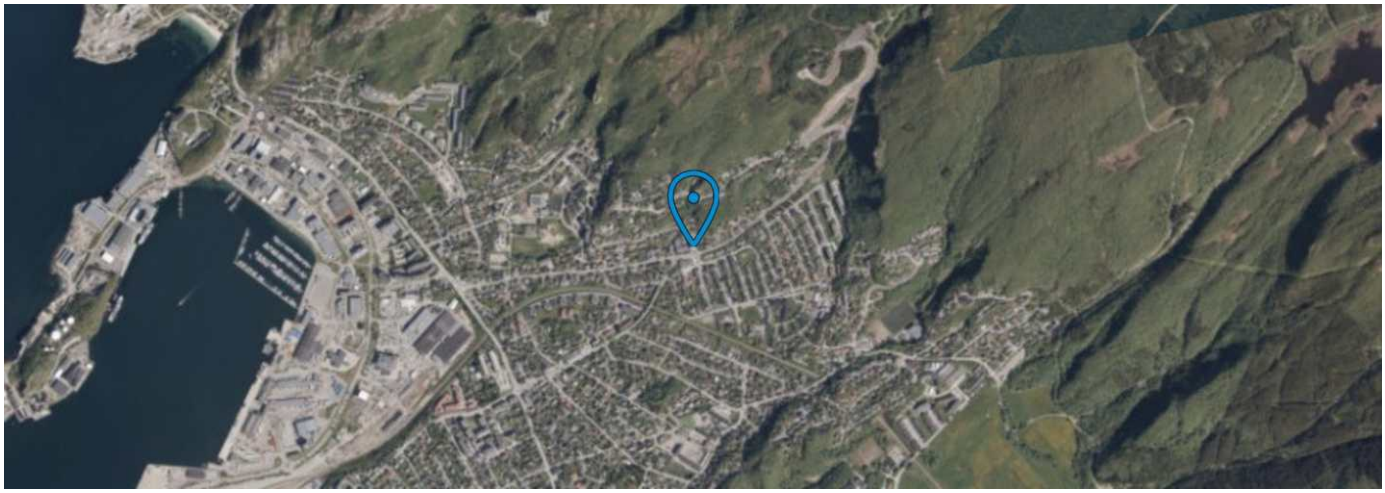
FAMILIESAMMENSETNING

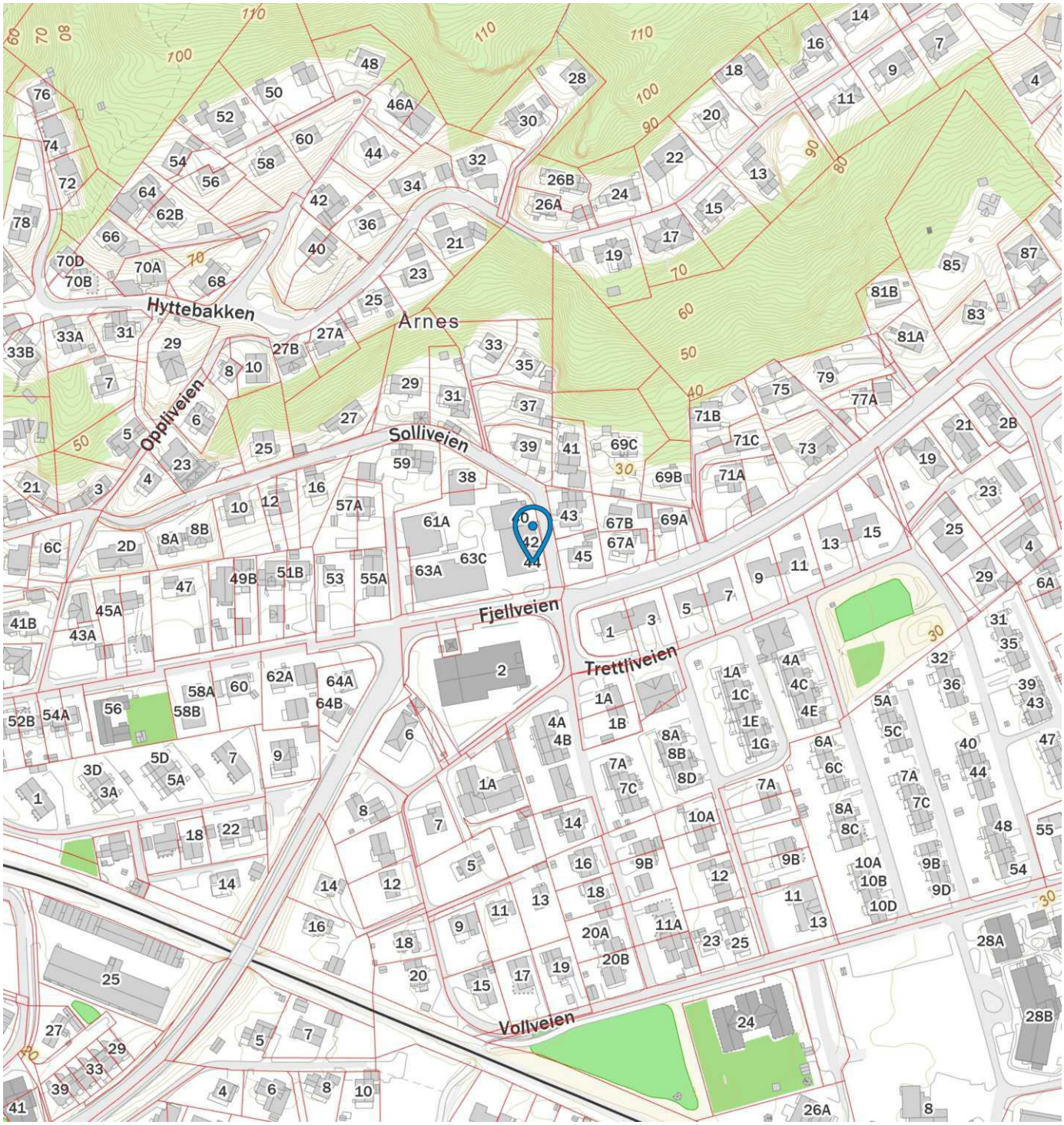


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**26%**	**33%**
Ikke gift	**64%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Leilighet
Solliveien 44 , 8011 BODØ
BODØ kommune
gnr. 30, bnr. 29
Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 06.11.2026 **Rapportdato:** 09.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22639-1224 **Eiendomsverdi ref nr:** FM4293

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

BYGGCON

C
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

Børge Sandvik

bs@byggcon.no

472 58 430

Solliveien 44 , 8011 BODØ
Gnr 30 - Bnr 29
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Solliveien 44 , 8011 BODØ
Gnr 30 - Bnr 29
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 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 arealer i 3. etasje. Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Etasje skille med tre bjelkelag, vegger av bindingsverk med liggende kledning og fasadeplater. Det er to- lags glass i vinduer. Taktekking av bane membran.

Beskrevne bolig er oppført i ca 2005. Bygningen er ca 21 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 øvrig er det gitt TG2 på bygningsdeler som har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke lagt fram tegninger. Kommunens arkiv bør undersøkes. Finnes det ikke tegninger, bør boligen tegnes opp slik den er i dag.

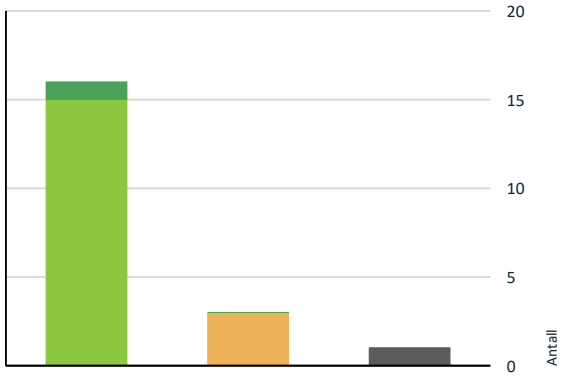
Noen rom kan være brukt som oppholdsrom uten å være tegnet inn som det. I arealoversikten er rommene definert etter bruk.

Solliveien 44 , 8011 BODØ
Gnr 30 - Bnr 29
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Solliveien 44 , 8011 BODØ
Gnr 30 - Bnr 29
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Boligens energimerking



Beskrivelse

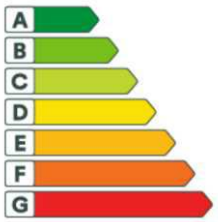
Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

Solliveien 44 , 8011 BODØ
Gnr 30 - Bnr 29
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2005

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

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Tak nabobygg

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er en lukket takkonstruksjon. Det er ikke observert svekkelser i konstruksjon.

Solliveien 44 , 8011 BODØ
Gnr 30 - Bnr 29
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



Tak stue

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er kledd med liggende bordkledning og fasadeplater. Kledningen har normal slitasje etter alder, med noe flassing av maling og små sprekker.

Det er tatt stikkprøver på kledningen.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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



Vinduer stue

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Det anbefales jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm for å forlenge produktets levetid.

Solliveien 44 , 8011 BODØ
Gnr 30 - Bnr 29
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



⚠ 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 0.92 meter.
Normalt vedlikehold anbefales for å forlenge balkongens levetid. Vedlikehold kan innebære maling av rekkverk, behandling av terrassebord og eventuelt lokal utskifting av bord.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv, vegger og tak.

Beskrivelse

Gulv er utført med parkett, flis og belegg. Vegger med tapet og spiler.
Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

Solliveien 44 , 8011 BODØ
Gnr 30 - Bnr 29
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



Stue



Entre`

TG 2 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

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

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

Det er målt etter skeivheter i:

-Etasje: Stue og soverom.

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



3. etasje soverom ca 16 mm



3. etasje stue ca 10 mm

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dørene er malte fyllingsdører med glassfelt i enkelte dører. Innvendige dører er i god stand. Det er ikke registrert skader, sprekker eller funksjonsfeil.

Solliveien 44 , 8011 BODØ
Gnr 30 - Bnr 29
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

Mindre estetiske forhold er ikke tatt med.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon/kontroll erklæringer av membran og oppbygging.

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.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

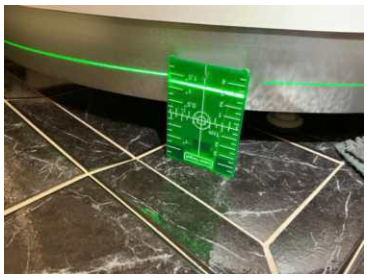
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Vegger har ingen spesielle symptomer på skader, men enkelte bruksmerker påregnes som en del av naturlig bruk av rommet.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca 31 mm.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca 31 mm.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Innredning og utstyr i våtrommet viser naturlig slitasje og materialaldring som følge av fuktbelastning og normal bruk over tid.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

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

Solliveien 44 , 8011 BODØ
Gnr 30 - Bnr 29
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

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



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap.
Hovedstoppekran på bad.

Solliveien 44 , 8011 BODØ
Gnr 30 - Bnr 29
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



Vannskap bad

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav,

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og oppgis å være fra byggeår.

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.

Solliveien 44 , 8011 BODØ
Gnr 30 - Bnr 29
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er sentralt varslingssystem for brann. Det mangler brannslukker.

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Solliveien 44 , 8011 BODØ
Gnr 30 - Bnr 29
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

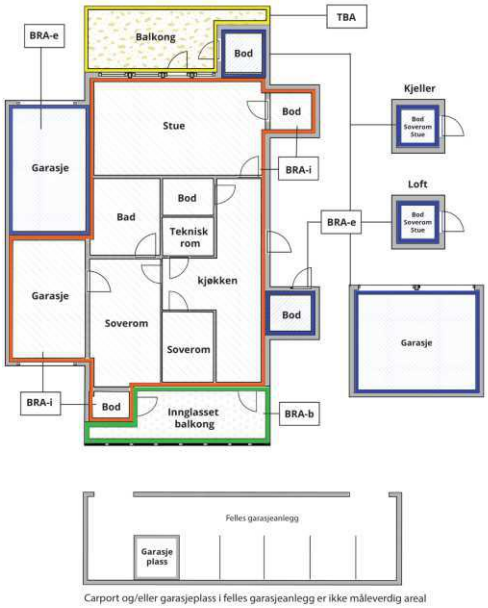
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Solliveien 44 , 8011 BODØ
Gnr 30 - Bnr 29
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	54	4		58	9
SUM	**54**	**4**			**9**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken, soverom	Utebod i trapperom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke lagt fram tegninger. Kommunens arkiv bør undersøkes. Finnes det ikke tegninger, bør boligen tegnes opp slik den er i dag.

Noen rom kan være brukt som oppholdsrom uten å være tegnet inn som det. I arealoversikten er rommene definert etter bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Solliveien 44 , 8011 BODØ
Gnr 30 - Bnr 29
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2026	Børge Sandvik (nøkkelbefaring)	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	30	29		0	3598.4 m²	Matrikkelen - Bodø kommune	Ikke relevant

Adresse
Solliveien 44

Hjemmelshaver
Borettslaget Fjellveien 61

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET FJELLVEIEN 61	987097779			Stensø Andreas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
23

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
Svakt skrående tomt med adkomst, parkering, plenareal og diverse beplantninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.11.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.11.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	06.11.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	09.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Solliveien 44 , 8011 BODØ
Gnr 30 - Bnr 29
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Stensø, Andreas
06.11.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Andreas Stensø

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Solliveien 44
8011 BODØ

1804-30/29/0/0

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

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

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

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?

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

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?

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

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

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**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl Dato utkjørt: 06.11.26 Side 1 av 3

Borettslaget Fjellveien 61		**Vår ref.:**	348/23
Solliveien 44		**Type:**	Frittstående Borettslag
8011 BODØ		**Eiere:**	Andreas Stensø
Organisasjonsnr:	987 097 779	**Andelsnr:**	23

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 362**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	4 265
	Avdrag lån 1	2 162
	Renter Lån 1	1 685
Tilleggsytelser:	Dugnad	50
Måler:	Fjellveien 61 varmtvann: Enhet: 348/23 (3482 - 23)	200

Ved eierskifte er ny andelseier pliktig å lese av varmtvann og videreformidle dette via megler eller direkte til NOBL. Hvis dette ikke blir gjort vil siste periodes forbruk bli fakturert i sin helhet til ny andeleier. Styret skal ha kontaktinfo med mobilnummer/fasttelefon og mail. All info i borettslaget blir sendt ut pr mail.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2027** **Tot. utg. i kr.:** **8 578**

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	4 481
	Avdrag lån 1	2 162
	Renter Lån 1	1 685
Tilleggsytelser:	Dugnad	50
Måler:	Fjellveien 61 varmtvann: Enhet: 348/23 (3482 - 23)	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	649 907	Gjeld siste årsoppg.:	669 331
Klient ajourf. lån:	34 727 454	Klient gj. s. årsoppg.:	35 765 327

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15318165, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.11.2026: 3.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 06.11.2026: 34 727 454
Andel av saldo: 649 908
Første termin: 30.06.2012Første avdrag: 30.06.2015 (siste termin 31.03.2045)
Fastrente 3,065 % til 01.05.32
Eierskifter: Kjøpers/selgers andel av kapitalutgifter etterberegnes.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Finn Larsen
Adresse:	Leitebakken 12
Postnr/-sted:	8009 BODØ
Telefon:	Mob.: +4795287630
E-post:	BorettslagetFjellveien61@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 06.11.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	669 331	Andre inntekter:	1 871
Annen formue:	45 743	Utgifter:	20 995		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	316 650

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl Dato utkjørt: 06.11.26 Side 2 av 3

Borettslaget Fjellveien 61	**Vår ref.:**	348/23
Solliveien 44	**Type:**	Frittstående Borettslag
8011 BODØ	**Eiere:**	Andreas Stensø
Organisasjonsnr: 987 097 779		

7: Pålydende

Andelsnr:	23	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	30/29, 30/284, 30/286		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4178

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0007191010

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.03.2005	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms 53,5	P-rom	50

Fasiliteter:

Ved eierskifte må måler for varmtvann leses av og sendes til Nobl som foretar avregning i forbindelse med eierskifte. Det er felles avlesning på varmtvann i løpet av november hvert år Avregning foretas 30.11 hvert år.

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

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

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

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

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Fjellveien 61	**Vår ref.:**	348/23
Solliveien 44	**Type:**	Frittstående Borettslag
8011 BODØ	**Eiere:**	Andreas Stensø
Organisasjonsnr: 987 097 779		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET FJELLVEIEN 61

E-post: fjellveienborettslag@hotmail.com.
Eller: Grønn postkasse i Solliveien 40.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensregler laget.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt beboer/andelseier er ansvarlig for at sine egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

§1 Brannvarsling
Alle beboere må gjøre seg kjent med branninstruksene. Røykvarslere skal ikke fjernes eller tildekkes. Borettslaget er direkte tilkoblet Salten Brann.

Alle andeler har et slokkeapparat. Kontroller at indikator på apparatet er på grønt felt. Meld fra omgående til styret hvis du oppdager feil i brannvarslingsanlegget og/eller slokningsutstyret.

Ved i gjentatte utrykninger fra Salten Brann som følge av falsk alarm, vil brannvesenet kunne fakturere borettslaget for et gebyr. Dette vil bli viderefakturert andelseier som utløste kostnaden.

§2 Fellesarealer og parkering
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Borettslaget bruker mye tid og ressurser på nettopp dette, og skader påfører borettslaget –og dermed beboerne – unødvendige utgifter. Trappeoppganger til leiligheter og ned til garasjeanlegget skal holdes frie for gjenstander da dette er nødutganger. Ved en eventuell nødsituasjon skal personell kunne ta seg fram her med både utstyr og mannskap. Dette gjelder også innkjøringer til bruk i forbindelse med utrykningskjøretøy. Kjøretøy som lekker olje, drivstoff o.l. har ikke adgang til verken garasje eller fellesarealer.

Dersom andelseier gjennom skriftlig søknad til styret, får tillatelse til å leie ut leiligheten sin, skal tilhørende parkeringsplass i garasjen kunne disponeres av leietaker ved leieforholdets start.

Borettslaget har et egne sykkelrom i Solliveien og Fjellveien.

Private gjenstander som blir plassert på fellesområder uten at det er klarert med styret i forkant, vil bli fjernet.

Alle andeler har en egen fast plass i garasjen. Hold garasjeplassen ryddig. Kjøring og parkering i tunet er ikke tillatt unntatt ved av- og pålastning. Gjennomkjøring er ikke tillatt. Borettslaget har totalt 8 gjesteparkeringer som er forbeholdt gjester. Ref. vedtekt §6. Reparasjon av motorkjøretøyer i garasjer eller på parkeringsplasser er ikke tillatt.

Postkassene skal være hvite og kan ikke endres.

En gang i året blir det arrangert felles dugnad. I den forbindelse leier borettslaget en søppelcontainer, der en også kan kvitte seg med privat søppel. Dato for dugnad blir satt av styret og informert om innen rimelig tid.

Borettslaget tillater ikke at felles utearealer benyttes til lufting av hunder.

§3 Avfallshåndtering
Alle andeler har et eget avfallskort som gir adgang til å bruke de nedgravde søppelcontainerne. Glass og metall emballasje sorteres i egne dunker i Fjellveien. Plastemballasje settes ved containerne samme dag eller dagen før avhenting. Større avfall som ikke fysisk lar seg deponere i containerne, leveres på mottak for egen regning. Næreste er Miljøtorg Bodø ved krysset Riksvei 80/Olav Vs gt. Her kan en levere det meste av avfall gratis. Merk at juletrær følger egen plan for avhenting hvert år. Følg med på avfallskalenderen. Private gjenstander som blir plassert på fellesanlegget kan bli fjernet av vaktmesteren. Hvis det er mulig å spore dette til eieren så vil vedkommende bli belastet for utgiftene med å få dette fjernet.

§4 Ro og orden
Det skal være alminnelig ro i tiden 23.00-06.00 alle dager. Det skal også utover denne tidsperioden unngås unødvendig og sjenerende støy i leiligheter, altan, og på fellesområder. Dette gjelder f.eks. banking og hamring, musikkinstrument osv. Det skal ikke ristes tepper, gulvmatter o.l. fra balkonger (gjelder ikke for de i 1.etg.) eller vinduer av hensyn til de som bor under.

§5 Bruk av leiligheten
Hold avtrekksventil på badet åpen for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten. Avtrekksfilteret på kjøkken må rengjøres med jevne mellomrom. Ventiler over vinduer på stue og soverom skal være åpne, og det er ikke tillatt å montere dørstokker uten at det sørges for annen lufttilgang til rommene. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting o.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Det er ikke mulighet til å gjøre ytre forandringer på leiligheten uten at styret har samtykket. Dette gjelder å sette opp markiser, platter, le-vegg, varmepumper, antenner, utelys utover det som er satt opp av utbygger (både ved inngang og altan) o.l. Bygget eies av borettslaget og det er således ikke mulig å gjøre endringer på det uten samtykke fra styret. (Maling, kle vegger o.l.)

Ved grilling på altan er det kun tillatt med gass eller elektrisk grill. Det er ikke tillatt med kullgrill. Mating av fugler eller dyr kan trekke rotter og andre skadedyr til husene, og er derfor ikke tillatt.

Andelseier er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at andelseier får omkostninger med å stake opp.

§ 6 Avlesning varmtvannsmåler
Enhver andelseier ansvarlig for avlesning av varmtvannsmåler etter instruks fra styret. Dersom andelseier ikke leser av måler ihht denne regel kan styret ilegge andelseier et gebyr på inntil kr 500,-

Avslutningsvis
Disse regler er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives her. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste er tilfredse med.

Brudd på husordensreglene anses som mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsler fra borettslaget, kan andelseier bli pålagt å selge sin andel.

I de fleste tilfeller kommer en langt ved å tenke fornuft og bruke sunt vett! ☺

Bodø, april 2014, sist endret 02.05.19

VEDTEKTER

for Borettslaget Fjellveien 61 org nr 987 097 779

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.06.06 endret 10.06.09, 02.05.12, 23.10.13, 06.05.14, 16.04.18, 02.05.19, 28.05.20, 29.04.21, 03.04.24, sist endret 25.03.25..

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Fjellveien 61 er et borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 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 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, vil husstandens størrelse være avgjørende.

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

(3) Forkjøpsretten skal ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Slik bruksoverlating skal meldes skriftlig til borettslagets styre med opplysning om kontaktinformasjon til brukeren av boligen samt varigheten av bruksoverlatingen.

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

4-3 Utleie
Andelseiere som har fått godkjent bruksoverlating av boligen er ansvarlig for at leietaker ivaretar de forpliktelser som hviler på andelen. Parkeringsplass i garasjeanlegg følger avtalen om bruksoverlating.

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 vannklosett og vasker, varmtvannsbereder, 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) Den enkelte andelseier skal selv stå for beising av eget rekkverk og gulv på andelseiers egen veranda. Beising skal skje hvert andre år etter en egen tidsplan som blir sendt ut av styret. Andelseier må stå for kostnader til beis. Styret bestemmer fargekoden. Dersom andelseieren ikke utfører beising etter styrets tidsplan, kan styret leie inn hjelp på andelseiers regning.

(5) Vedlikehold på utvendige gjenstander som må anses å være en del av andelen påligger andelseieren. Hver andelseier skal stå for kostnadene ved vedlikehold av utvendige gjenstander. Som utvendige gjenstander er å regne: vedlikehold av ytterdør og altandør. Vedlikeholdet omfatter blant annet smøring av hengsler og lås. Utskifting av ytterdør, altandør og vinduer vil fortsatt påligge borettslagets ansvar. Manglende vedlikehold av dører kan medføre at andelseier må dekke utskifting på egen hånd.

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

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

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

(9) 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.

(10) Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også å sørge for at tilgang til inspeksjonsluke til vann- og avløpsrør som er plassert i vegg bak kjøleskap ikke gjøres utilgjengelig.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Unntaket er varmekabler i leiligheter. Vedlikehold og utskifting av lyskilder som armatur utelys ved inngang- og altandør, inngår også i borettslagets vedlikehold.

(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. Parkering.

6-1 Parkering.
(1) Beboerne har en fast parkeringsplass i garasjeanlegget. Gjester skal parkere på oppmerkede plasser. Andelseierne må orientere sine gjester om reglene for gjesteparkering. Parkering utenfor de angitte plassene er ikke tillatt verken for beboere eller gjester. Andelseiere kan ikke benytte gjesteparkering annet enn for kortvarige stopp i forbindelse med lasting og lossing. Det er 5 plasser for gjesteparkering i Fjellveien og 3 plasser for gjesteparkering i Solliveien. Parkering i strid med disse reglene og i strid med skilting vil medføre borttauing for bileiers regning og risiko. Parkering i strid med disse reglene er et mislighold og kan medføre skriftlig advarsel fra styret.

(2) Utleie av parkeringsplass i garasjeanlegg søkes og godkjennes av styret. Garasjeplass kan kun leies ut til beboere i Fjellveien 61 borettslag.

6-2 Ladestasjon
Andelseier som ønsker å lade bil i borettslaget plikter å knytte seg til etablert og godkjent ladeanlegg. Det er ikke tillatt med annen form for lading av bil. Kostnader for ladeboks og tilkobling til slynge/ladeanlegg, samt vedlikehold og reparasjon dekkes av andelseier. Før etablering må styret kontaktes og godkjenne tilkobling. Strømkostnadene ved lading av bil dekkes av bileier.

Andelseier eier ladepunktet. Ladepunktet er ikke flyttbart og kan dermed ikke tas med ved salg.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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.

7-3 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.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 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.

8-2 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.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 2-4 styremedlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Funksjonstiden for styreleder og andre medlemmer er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

9-2 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.

9-3 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.

9-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 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.

10-3 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.

(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).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 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.

10-6 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.

10-7 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.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 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.

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 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.

12-3 Forholdet til Husbanken
Vedtektene må godkjennes av Husbanken

13. Ladeanlegg for elbiler
Styret fastsetter prisen pr. kwh for lading av elbiler i garasjeanlegget i borettslaget.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Fjellveien 61

Tirsdag 24.03.2026, kl. 18:00 Sted: Tusenhjemmet møterom Mjelle

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Forslag til vedtak: Ingen endring på styrehonorar.

Styrets innstilling: Styrehonorar på 90.000,- for perioden 2026/2027.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Finn Larsen
Styremedlem, Sofie Therese Støylen
Styremedlem, Eirik Reidar Utne
Styremedlem, Kåre Jon Sunnarvik
Varamedlem, Sissel Sakariassen

5.1 Valg av styreleder

Finn Larsen er på valg

Forslag til vedtak: Finn Larsen stiller til gjenvalg for 2 år.

5.2 Valg av styremedlem

Sofie Støylen er på valg

Forslag til vedtak: Sofie Støyren stiller til gjenvalg.

5.3 Valg av varamedlem

Sissel Sakariassen er på valg.

Forslag til vedtak: Sissel Sakariassen stiller til gjenvalg for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Varmepumpe

Ønsker varmepumpe da dette gir en god og jevn varme. Over tid strømsparing, bærekraftig utvikling.

Noen leiligheter i Holmtunet borettslag har installert varmepumpe. De har sikkert råd om merker og pris. Som medlem av nobl leste jeg nettopp om rabatt på varmepumpe.

Forslag til vedtak: Installering av varmepumpe hvis et vist antall av beboerne ønsker dette?

Kan den installeres i boden/garderoben, utvendig i trappeoppgang?

Styrets innstilling: Styret innstiller ikke dette.

Grunnen er støyutfordringer og plasseringer.

Kan vurderes på nytt hvis det er 100% oppslutning om dette.

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

Borettslaget Fjellveien 61

Organisasjonsnummer: 987097779

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 51

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Finn Larsen
Styremedlem, Sofie Therese Støylen
Styremedlem, Eirik Reidar Utne
Styremedlem, Kåre Jon Sunnarvik
Varamedlem, Sissel Sakariassen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Vi hadde 4 styremøter i 2025

Det ble solgt 6 andeler og vi ønsker velkommen til:

Tora Merete Bakke, Tonje Johansen, Ida Øien, Sofie Stifjell Johansen, Kevin Johannesen og Henrik Hellevik Nesje/Silje Mirjana Farstad.

Dugnad avholdt våren -25.

Vi fikk byttet platting/gangvei i Solliveien da det gamle var utslitt.

Uteområdene med nytt dekke ble rettet opp litt og gjort jevnere, samt at det ble bedre drenering rundt inngang garasje Fjellveien. Dette ble ferdigstilt i fjor.

Det ble kartlagt tilstand på ytterdører av J&B Bygg AS. Styret godkjente at vi bytter ut 17 dører i 2026 basert på rapport og vi tar de dørene som er dårligst nå.

Planen framover er å få byttet ut de fleste ytterdører da disse er av ymse kvalitet fra byggeår.

Borettslaget økonomi er god og vedlikeholdsarbeid gjøres av lagets oppsparte midler.

Vi gikk over til If forsikring pga av tilgjengelighet hos Nobl og at årspremie var på samme nivå som Tryg.

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.03.2026

Årsregnskap 2025 Resultatregnskap 348 Borettslaget Fjellveien 61

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 505 528	2 505 528	2 505 486	2 632 076
Innkrevde renter/avdrag		2 466 515	2 466 595	2 466 593	2 466 541
Strøm elbil		12 863	15 741	15 000	15 000
Innkreving målingsbasert energi		71 640	66 463	100 000	100 000
Dugnad		30 600	30 600	30 600	30 600
SUM INNTEKTER		**5 087 146**	**5 084 928**	**5 117 679**	**5 244 217**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	7 114	9 492	7 110	7 110
Styrehonorar	2	90 050	82 525	90 000	90 000
Revisjonshonorar	3	12 269	11 719	12 150	12 700
Forretningsførerhonorar		133 018	146 435	132 761	139 150
Løpende kontrakter	4	469 609	483 715	479 300	491 250
Andre honorar og innleide tjenester	5	40 235	18 904	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	6	1 134 911	839 815	580 000	580 000
Forsikring	7	227 240	230 235	259 000	268 000
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	8	876 582	871 949	942 500	970 304
Energi		161 060	160 176	170 000	170 000
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		29 806	0	0	0
Andre driftsutgifter	9	11 498	10 563	13 375	12 375
Avskrivning driftsmidler	10	42 089	42 089	42 089	42 089
SUM KOSTNADER		**3 235 481**	**2 907 616**	**2 728 285**	**2 782 978**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**1 851 665**	**2 177 311**	**2 389 394**	**2 461 239**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		99 960	110 417	40 000	60 000
Rentekostnader		1 122 010	1 162 660	1 122 173	1 080 366
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-1 022 050**	**-1 052 243**	**-1 082 173**	**-1 020 366**
ÅRSRESULTAT		**829 614**	**1 125 068**	**1 307 221**	**1 440 873**

Årsregnskap 2025 Balanse 348 Borettslaget Fjellveien 61

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11	66 017 411	66 017 411
Andre driftsmidler	10	205 764	247 853
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**66 223 175**	**66 265 264**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		1 785	1 226
Forskuddsbetalt forsikring		35 937	16 351
Kundefordringer		11 422	882
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	2 386 155	2 916 239
Sum omløpsmidler		**2 435 298**	**2 934 698**
SUM EIENDELER		**68 658 473**	**69 199 963**

Årsregnskap 2025 Balanse 348 Borettslaget Fjellveien 61

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		5 100	5 100
Annen egenkapital		15 401 527	14 571 913
Sum egenkapital	**13**	**15 406 627**	**14 577 013**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	14	35 765 327	37 109 823
Borettsinnskudd	15	17 395 000	17 395 000
Sum langsiktig gjeld		**53 160 327**	**54 504 823**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 986	8 497
Leverandørgjeld		81 533	108 907
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		0	468
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	255
Sum kortsiktig gjeld		**91 519**	**118 126**
Sum gjeld		**53 251 846**	**54 622 949**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**68 658 473**	**69 199 963**
Pantestillelser	16	53 160 327	54 504 823

Sted:_____, dato:_____

Finn Larsen Styreleder	Sofie Therese Støylen Styremedlem	Kåre Jon Sunnarvik Styremedlem

Eirik Reidar Utne
Styremedlem

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**2 816 572**	**2 953 404**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	829 614	1 125 068
Tilbakeføring avskrivninger	42 089	42 089
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 344 496	-1 303 989
B. Årets endringer disponible midler	**-472 793**	**-136 832**
C. Disponible midler UB	**2 343 779**	**2 816 572**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	2 435 298	2 934 698
- Kortsiktig gjeld	-91 519	-118 126
Disponible midler	**2 343 779**	**2 816 572**
- Herav plassert på egen bankkonto til fremtidig vedlikehold	**2 206 908**	**2 134 891**

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

Noter 348 Borettslaget Fjellveien 61 org.nr. 987097779

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 anskaf felseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5020 Feriepenger	0	255
5050 Honorar	0	2 500
5400 Arbeidsgiveravgift	7 114	6 717
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	0	20
Sum	**7 114**	**9 492**

Borettslaget har ingen ansatte. Kostnadsført arbeidsgiveravgift gjelder utbetalt styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	90 050	82 525
Sum	**90 050**	**82 525**

Utbetalt styrehonorar gjelder perioden okt. 2024-okt. 2025

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	12 269	11 719
Sum	**12 269**	**11 719**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	39 269	51 047	25 000	25 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	82 401	69 762	80 000	90 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	30 347	29 320	30 300	31 750
6780 Ventilasjon	18 455	38 570	50 000	40 000
6780 Vakthold/brannsikring	21 290	32 468	16 000	13 500
6780 Kabel-tv/internett	277 848	262 548	278 000	291 000
Sum	469 609	483 715	479 300	491 250

Note 5 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6725 Honorar for juridisk og økonomisk bistand	1 734	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning	38 501	18 904
Sum	**40 235**	**18 904**

Note 6 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	3 354	11 429
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	160 012	612 599
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	138 598	15 450
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	818 578	196 479
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	437	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	13 931	3 859
Sum	**1 134 911**	**839 815**

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

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	196 624	199 141
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	30 616	31 094
Sum	**227 240**	**230 235**

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

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

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6320 Kommunale avgifter	365 422	365 364	409 500	386 000
6320 Renovasjon	228 812	224 237	250 500	252 000
7760 Eiendomsskatt	282 348	282 348	282 500	332 304
Sum	876 582	871 949	942 500	970 304

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	0	311
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	490	236
7720 Generalforsamling/årsmøte	6 453	6 420
7740 Øredifferanser	-176	50
7770 Bank og kortgebyrer	1 459	1 636
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	3 272	1 910
Sum	**11 498**	**10 563**

Note 10 - Andre driftsmidler

	Søppelanlegg under bakken	Ladeanlegg garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	262 655	289 563
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	262 655	289 563
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	163 064	183 390
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	99 591	106 173
Årets avskrivninger :	13 133	28 956
Anskaffelsesår :	2013	2019
Antatt levetid i år :	20	10

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 11 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 2005	65 665 000
Rehabilitering / påkostning	0
Støttemur 28.06.21	352 411
Bokført verdi pr. 01.01.	66 017 411
Årets endring	0
Bokført verdi pr. 31.12	**66 017 411**

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

Note 12 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	177 317	777 488
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	0	250
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	2 206 908	2 134 891
1966 Finanskonto	1 930	3 610
Sum	**2 386 155**	**2 916 239**

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

Note 13 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt andelskapital	5 100	5 100
Opptjent egenkapital pr. 01.01	14 571 913	13 446 845
Årets resultat	829 614	1 125 068
Egenkapital pr. 31.12	**15 406 627**	**14 577 013**

Note 14 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**Husbanken**
Formål:	Bygning
Lånenummer:	**15318165**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2005
Rentesats:	3.065 %
Betingelser:	Fastrente 3,065% til 01.05.32
Beregnet innfridd:	31.03.2045
Opprinnelig lånebeløp:	48 270 000
Lånesaldo 01.01:	37 109 823
Avdrag i perioden:	1 344 496
Lånesaldo 31.12:	**35 765 327**
Saldo 5 år frem i tid:	28 391 221

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	6	780 472	4 682 832
	2	776 508	1 553 016
	1	758 726	758 726
	18	706 378	12 714 804
	1	699 450	699 450
	1	681 668	681 668
	16	669 331	10 709 296
	5	663 885	3 319 425
	1	646 102	646 102

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 28 391 221 til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 15 - Borettsinnskudd

	2025
2280 Borettsinnskudd	17 395 000
Sum	**17 395 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 53 160 327 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 66 017 411.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Fjellveien 61.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Fjellveien 61

Styreleder	Finn Larsen (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Eirik Reidar Utne (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Sofie Therese Støylen (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Kåre Jon Sunnarvik (sign.)	20.02.2026

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fjellveien 61

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Fjellveien 61 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Bodø, 26. februar 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:

2026-02-26 15:27:09 UTC+01:00

Elias Kosmo Larsen

bankID

NO BankID - 0bf356f4-f25a-44e9-b288-4e44deb72e51

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Fjellveien 61 tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00 - Tusenhjemmet møterom Mjelle .

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Finn Larsen
Følgende ble valgt som møteleder: Finn Larsen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Anders Åvangen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Sofie Støylen

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: 7
Stemmeberettigede tilstede: 5
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 5

Tilstede fra Nobl: Anders Åvangen

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)).

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 90.000,-

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 90.000,-
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2026/2027

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Finn Larsen er på valg

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Finn Larsen valgt for 2 år

5.2 Valg av styremedlem

Sofie Støylen er på valg

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Sofie Støylen valgt for 2 år

5.3 Valg av varamedlem

Sissel Sakariassen er på valg.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Sissel Sakariassen valgt for 1 år

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

Styreleder: Finn Larsen valgt i 2026 for 2 år

Styremedlem: Eirik Utne valgt i 2025 for 2 år

Styremedlem: Kåre Jon Sunnarvik valgt i 2025 for 2 år

Styremedlem: Sofie Støylen valgt i 2026 for 2 år

Varamedlem: Sissel Sakariassen valgt i 2026 for 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Vedtak: Ikke valgt egen valgkomite, styret er fungerende valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Varmepumpe

Ønsker varmepumpe da dette gir en god og jevn varme. Over tid strømsparing, bærekraftig utvikling.

Noen leiligheter i Holmtunet borettslag har installert varmepumpe. De har sikkert råd om merker og pris. Som medlem av nobl leste jeg nettopp om rabatt på varmepumpe.

Vedtak:
Forslag til vedtak enstemmig nedstemt. Styrets innstilling enstemmig vedtatt.

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 18:21

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Borettslaget Fjellveien 61

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Finn Larsen (sign.)	25.03.2026
Sekretær	Anders Fredrik Åvangen (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Sofie Therese Støylen (sign.)	24.03.2026

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling
Borettslaget Fjellveien 61

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

Digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

Styret inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling .

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

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

Gjennomføring av digital generalforsamling:

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Styremedlem velges til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. VALG AV NY REVISOR

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

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

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

Det bes derfor om at eierne i Borettslaget Fjellveien 61 vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

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

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Fjellveien 61 tirsdag 02.12.2025 kl. 12:00 - Digital avstemmingsskjema via Nobl.no og Minside.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Boligbyggelaget Nobl valgt til møteleder med 13 stemmer for, 1 stemme blank.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl valgt til referent med 13 stemmer for, 1 stemme blank.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Styremedlem valgt til protokollundertegner med 12 stemmer for, 2 stemmer blank.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Fra og med sak 1.4 har en andelseier forlatt møtet, det er nå totalt 13 stemmeberettigede tilstede i møtet.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 13
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 0
- Antall for: 11

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Fra og med sak 1.5 har en andelseier forlatt møtet, det er nå totalt 12 stemmeberettigede tilstede i møtet.

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 12
Totalt antall stemmeberettigede: 12

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. VALG AV NY REVISOR

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

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

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

Det bes derfor om at eierne i Borettslaget Fjellveien 61 vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 12
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 1
- Antall for: 11

Vedtak:

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

3. AVSLUTNING

Vedtak:

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Fjellveien 61

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Anders Fredrik Åvangen (sign.)	08.12.2025
Sekretær	Anders Fredrik Åvangen (sign.)	08.12.2025
Protokollvitne	Sofie Therese Støylen (sign.)	08.12.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Fjellveien 61

Tirsdag 25.03.2025, kl. 19:00 Sted: Tusenhjemmet

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Finn Larsen
Styremedlem, Marit Naurstad Larsen
Styremedlem, Eirik Reidar Utne
Styremedlem, Sofie Therese Støylen
Varamedlem, Sissel Sakariassen

5.1 Valg av styremedlem

Eirik Utne er på valg. Stiller til gjenvalg

Marit Naurstad Larsen er på valg. Stiller ikke til gjenvalg

Forslag til vedtak: Eirik Utne velges som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra styret - Vedtektsendring § 4-2 Bruksoverlating punkt (3)

Bestemmelsen om korttidsutleie gjelder etter borettslagsloven og forslaget foreslås vedtektsfestet for å gjøre alle andelseierne oppmerksom på regelen. Forslaget medfører altså derfor ikke noe endring av de reglene som borettslaget allerede omfattes av. Det er videre et forslag om at korttidsutleie skal meldes fra om, og dette skyldes at det er viktig for styret å holde oversikt over de som oppholder seg i boligen, bl.a. ved nødsituasjoner eller hvis det skulle bli problemer med støy

Endring av vedtekter avgjøres med 2/3-dels flertall.

Dagens ordlyd:

"4- 2 Bruksoverlating punkt (3)

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

Forslag til vedtak: "4- 2 Bruksoverlating punkt (3)

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Slik bruksoverlating skal meldes skriftlig til borettslagets styre med opplysning om kontaktinformasjon til brukeren av boligen samt varigheten av bruksoverlatingen."

Styrets innstilling: Styret innstiller endringer som foreslått.

6.2 Ytterdør

Min ytterdør, og andres, som er skeive, ikke tett. De er slitte.

Forslag til vedtak: Vet at det skal vurderes og kartlegges. Lurer bare på fremgangen. Er det noe status der?

Styrets innstilling: Styret skal kartlegge tilstanden på ytterdører i borettslaget nå i vår.

Vedlikeholdsplan opprettes.

6.3 Lekkasje i garasjen, Solliveien.

Lørdag 8.2 skulle jeg ut å kjøre. Bilen var våt, som om jeg hadde vært ute å kjørt i regnvær, (den hadde stått i garasjen hele uken) Hørte og så da at det dryppet og rant vann fra takket og nedover veggen. Gulvet var veldig vått.

Dette må sjekkes ut da det tenkes det må være feil med drenering eller ikke tett vegg fra Solliveien, veggen som går ned til garasjen. Ellers vet ikke jeg annet enn at fagfolk må se på det, og hva som skjer med tak og vegger som ikke er tette.

Forslag til vedtak: Tilstand på drenering og kan nok sjekkes ut.

Hvorfor det kommer inn vann kan også kartlegges.

Styrets innstilling: Innsig av fukt og vann er ikke uvanlig i dette garasjeanlegget.

Nå var det ganske ekstremt vær i den perioden så det kan nok legges skyld i det.

Tar dette opp som informasjon på GF.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

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

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2024

Borettslaget Fjellveien 61

Organisasjonsnummer: 987097779

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 51

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Finn Larsen
Styremedlem, Marit Naurstad Larsen
Styremedlem, Eirik Reidar Utne
Styremedlem, Sofie Therese Støylen
Varamedlem, Sissel Sakariassen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Det er avholdt 3 styremøter i 2024

Det ble avholde dugnad som planlagt

Det ble solgt 7 leiligheter i 2024 og vi ønsker velkommen til:

Vigdis Olsen

Marianne Strand Johnsen

Dagfinn Knutsen

Marie Kvalnes Sommerseth

Terje Endré Mårnes

Veronika Steinmo

Victor Hangaas

Borettslagets økonomiske situasjon er oversiktlig og sunn.

Vi hadde fokus på å få kartlagt skader i alle vannskap på bad som ble utbedret. Vi fikk også Byggmester Fagerheim til å sjekke borettslaget for råte og dårlig treverk omkring i borettslaget og dette ble utbedret etter avtale med Fagerheim.

Det har i lang tid vært utilfredsstillende i uteområder rundt Fjellveien som fører til noe lekkasjer ned i garasjen. Vi engasjerte Nobl Prosjekt v/ Sture Karlsen og fikk sett på tilbud for å utbedre uteområdene. Valget falt tilslutt på pris til Grunn & Betong som satte

opp ny mur i Solliveien for noen år siden. Det blir oppstart i våren og kontrakt er inngått.

Nedkjøringen til garasjen har forvoldt hodebry med dårlig tining av is og vanskelig forhold for å komme seg ned i garasjen når det har vært mye snø. Haneseth kartla og hugget opp i betong og klarte å koble til 3 av 4 kabler som ikke har vært i drift på en stund. Vi får ettermontert en sensor som automatisk slår på kabler når det er temperatur og nedbør (snø).

Vi har varierende kvalitet på endel ytterdører og vi kommer til å få kartlagt dette i år får å legge en vedlikeholdsplan på disse.

Arbeidet/vedlikehold som er gjort i 2024 og som planlagt i år går innunder borettslaget oppsparte midler.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025

Årsregnskap 2024 Resultatregnskap 348 Borettslaget Fjellveien 61

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 505 528	2 409 192	2 505 486	2 505 486
Innkrevde renter/avdrag		2 466 595	2 466 545	2 466 200	2 466 593
Strøm elbil		15 741	15 419	20 000	15 000
Målingsbasert strøm		66 463	71 268	160 000	100 000
Dugnad		30 600	30 100	30 600	30 600
Andre driftsinntekter		0	500	0	0
SUM INNTEKTER		**5 084 928**	**4 993 023**	**5 182 286**	**5 117 679**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	9 492	5 491	5 925	7 110
Styrehonorar	2	82 525	69 500	75 000	90 000
Revisjonshonorar	3	11 719	10 863	11 400	12 150
Forretningsførerhonorar		146 435	158 792	164 350	132 761
Løpende kontrakter	4	483 715	547 025	525 248	479 300
Andre honorar og innleide tjenester	5	18 904	0	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	6	839 815	235 451	1 240 000	580 000
Forsikring	7	230 235	180 916	232 000	259 000
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	8	871 949	836 338	895 000	942 500
Energi		160 176	168 756	160 000	170 000
Andre driftsutgifter	9	10 563	11 289	16 500	13 375
Avskrivning driftsmidler	10	42 089	42 089	42 089	42 089
SUM KOSTNADER		**2 907 616**	**2 266 509**	**3 367 512**	**2 728 285**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**2 177 311**	**2 726 514**	**1 814 774**	**2 389 394**
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		110 417	72 335	3 000	40 000
Rentekostnader		1 162 660	1 201 684	1 162 319	1 122 173
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**-1 052 243**	**-1 129 350**	**-1 159 319**	**-1 082 173**
ÅRSRESULTAT		**1 125 068**	**1 597 164**	**655 455**	**1 307 221**

Årsregnskap 2024 Balanse 348 Borettslaget Fjellveien 61

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11	66 017 411	66 017 411
Andre driftsmidler	10	247 853	289 942
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**66 265 264**	**66 307 353**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		1 226	80 499
Forskuddsbetalt forsikring		16 351	30 632
Kundefordringer		882	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	2 916 239	3 011 057
Sum omløpsmidler		**2 934 698**	**3 122 187**
SUM EIENDELER		**69 199 963**	**69 429 541**

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		5 100	5 100
Annen egenkapital		14 571 913	13 446 845
Sum egenkapital	**13**	**14 577 013**	**13 451 945**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	14	37 109 823	38 413 812
Borettsinnskudd	15	17 395 000	17 395 000
Sum langsiktig gjeld		**54 504 823**	**55 808 812**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 497	9 603
Leverandørgjeld		108 907	144 818
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		468	14 363
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		255	0
Sum kortsiktig gjeld		**118 126**	**168 784**
Sum gjeld		**54 622 949**	**55 977 596**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**69 199 963**	**69 429 541**
Pantestillelser	16	54 504 823	55 808 812

Sted:_____, dato:_____

Finn Larsen Styreleder	Eirik Reidar Utne Styremedlem	Sofie Therese Støylen Styremedlem

Marit Naurstad Larsen
Styremedlem

Noter 348 Borettslaget Fjellveien 61 org.nr. 987097779

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**2 953 404**	**2 579 002**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 125 068	1 597 164
Tilbakeføring avskrivninger	42 089	42 089
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 303 989	-1 264 851
B. Årets endringer disponible midler	**-136 832**	**374 402**
C. Disponible midler UB	**2 816 572**	**2 953 404**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	2 934 698	3 122 187
- Kortsiktig gjeld	-118 126	-168 784
Disponible midler	**2 816 572**	**2 953 404**
- Avsetning til plasseringskonto	**2 134 891**	**2 062 060**

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

Noter 348 Borettslaget Fjellveien 61 org.nr. 987097779

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5020 Feriepenger	255	0
5050 Honorar	2 500	0
5400 Arbeidsgiveravgift	6 717	5 491
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	20	0
Sum	**9 492**	**5 491**

Borettslaget har ingen ansatte. Kostnadsført arbeidsgiveravgift gjelder utbetalt styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	82 525	69 500
Sum	**82 525**	**69 500**

Utbetalt styrehonorar gjelder for 2024.

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	11 719	10 863
Sum	**11 719**	**10 863**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	51 047	12 498	100 000	25 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	69 762	92 876	55 000	80 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	29 320	72 093	41 700	30 300
6780 Ventilasjon	38 570	44 204	50 000	50 000
6780 El-bil, kontrakt, vedlikehold m.m.	0	107	0	0
6780 Vakthold/brannsikring	32 468	21 548	16 000	16 000
6780 Kabel-tv/internett	262 548	303 700	262 548	278 000
Sum	483 715	547 025	525 248	479 300

Note 5 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6730 Honorar for teknisk rådgivning	18 904	0
Sum	**18 904**	**0**

Note 6 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	11 429	1 447
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	612 599	219 104
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	15 450	0
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	196 479	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	3 859	14 900
Sum	**839 815**	**235 451**

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

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	199 141	180 916
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	31 094	0
Sum	**230 235**	**180 916**

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	365 364	326 474	360 000	409 500
6320 Renovasjon	224 237	202 015	227 000	250 500
7760 Eiendomsskatt	282 348	307 849	308 000	282 500
Sum	871 949	836 338	895 000	942 500

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6800 Kontorrekvisita	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	600
6890 Annen kontorkostnad	311	1 473
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	236	456
7720 Generalforsamling/årsmøte	6 420	7 052
7740 Øredifferanser	50	0
7770 Bank og kortgebyrer	1 636	1 570
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 910	0
7772 Andre gebyrer	0	138
Sum	**10 563**	**11 289**

Note 10 - Andre driftsmidler

	Søppelanlegg under bakken	Ladeanlegg garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	262 655	289 563
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	262 655	289 563
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	149 931	154 433
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	112 724	135 130
Årets avskrivninger :	13 133	28 956
Anskaffelsesår :	2013	2019
Antatt levetid i år :	20	10

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 11 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 2005	65 665 000
Rehabilitering / påkostning	0
Støttemur 28.06.21	352 411
Bokført verdi pr. 01.01.	66 017 411
Årets endring	0
Bokført verdi pr. 31.12	**66 017 411**

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

Note 12 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	777 488	930 612
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	250	11 400
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	2 134 891	2 062 060
1966 Finanskonto	3 610	6 984
Sum	**2 916 239**	**3 011 057**

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

Note 13 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	5 100	5 100
Opptjent egenkapital pr. 01.01	13 446 845	11 849 681
Årets resultat	1 125 068	1 597 164
Egenkapital pr. 31.12	**14 577 013**	**13 451 945**

Note 14 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**Husbanken**
Formål:	Bygning
Lånenummer:	**15318165**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2005
Rentesats:	3.065 %
Betingelser:	Fastrente 3,065% til 01.05.32
Beregnet innfridd:	31.03.2045
Opprinnelig lånebeløp:	48 270 000
Lånesaldo 01.01:	38 413 812
Avdrag i perioden:	1 303 989
Lånesaldo 31.12:	**37 109 823**
Saldo 5 år frem i tid:	29 957 466

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	6	809 812	4 858 872
	2	805 699	1 611 398
	1	787 248	787 248
	18	732 932	13 192 776
	1	725 744	725 744
	1	707 293	707 293
	16	694 493	11 111 888
	5	688 842	3 444 210
	1	670 391	670 391

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 29 957 466,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 15 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	17 395 000
Sum	**17 395 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 54 504 823,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 66 017 411,-.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Fjellveien 61.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Fjellveien 61

Styreleder	Finn Larsen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Sofie Therese Støylen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Marit Naurstad Larsen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Eirik Reidar Utne (sign.)	20.02.2025

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fjellveien 61

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Fjellveien 61s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: WHODY-5NSLG-IX655-5ZHPV-52ZT3-JY2D1

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: WHODY-5NSLG-IX655-5ZHPV-52ZT3-JY2D1

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG Bodø
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-24 13:11:31 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WHODY-5NSLG-IX655-5ZHPV-52ZT3-JY2D1

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Fjellveien 61 tirsdag 25.03.2025 kl. 19:00 - Tusenhjemmet .

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Finn Larsen
Følgende ble valgt som møteleder: Finn Larsen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Anders Åvangen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Eugenia Diza Jao

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: 8
Stemmeberettigede tilstede: 5
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede:5

Tilstede fra Nobl: Anders Åvangen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 90.000,-

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 90.000,-
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlem

Eirik Utne er på valg. Stiller til gjenvalg

Marit Naurstad Larsen er på valg. Stiller ikke til gjenvalg

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Eirik Utne valgt for 2 år, Kåre Jon Sunnarvik valgt for 2 år

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

Styreleder: Finn Larsen valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem: Sofie Støylen valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem: Eirik Utne valgt i 2025 for 2 år

Styremedlem: Kåre Jon Sunnarvik valgt i 2025 for 2 år

Varamedlem: Sissel Sakariassen valgt i 2024 for 2 år

5.2 Valg av valgkomite

Vedtak:
Vedtak: Valgkomite ikke valgt, styret er fungerende valgkomite.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra styret - Vedtektsendring § 4-2 Bruksoverlating punkt (3)

Bestemmelsen om korttidsutleie gjelder etter borettslagsloven og forslaget foreslås vedtektsfestet for å gjøre alle andelseierne oppmerksom på regelen. Forslaget medfører altså derfor ikke noe endring av de reglene som borettslaget allerede omfattes av. Det er videre et forslag om at korttidsutleie skal meldes fra om, og dette skyldes at det er viktig for styret å holde oversikt over de som oppholder seg i boligen, bl.a. ved nødsituasjoner eller hvis det skulle bli problemer med støy

Endring av vedtekter avgjøres med 2/3-dels flertall.

Dagens ordlyd:

"4- 2 Bruksoverlating punkt (3)

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

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig vedtatt

Vedtak "4- 2 Bruksoverlating punkt (3)

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Slik bruksoverlating skal meldes skriftlig til borettslagets styre med opplysning om kontaktinformasjon til brukeren av boligen samt varigheten av bruksoverlatingen."

6.2 Ytterdør

Min ytterdør, og andres, som er skeive, ikke tett. De er slitte.

Vedtak:
Saken tas til orientering.

Styret skal kartlegge tilstanden på ytterdører i borettslaget nå i vår. Vedlikeholdsplan opprettes.

6.3 Lekkasje i garasjen, Solliveien.

Lørdag 8.2 skulle jeg ut å kjøre. Bilen var våt, som om jeg hadde vært ute å kjørt i regnvær, (den hadde stått i garasjen hele uken) Hørte og så da at det dryppet og rant vann fra takket og nedover veggen. Gulvet var veldig vått.

Dette må sjekkes ut da det tenkes det må være feil med drenering eller ikke tett vegg fra Solliveien, veggen som går ned til garasjen. Ellers vet ikke jeg annet enn at fagfolk må se på det, og hva som skjer med tak og vegger som ikke er tette.

Vedtak:
Saken tas til orientering, styret kartlegger dette og vil se det i sammenheng med vedlikeholdsplan.

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 19:43

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Borettslaget Fjellveien 61

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Finn Larsen (sign.)	26.03.2025
Sekretær	Anders Fredrik Åvangen (sign.)	26.03.2025
Protokollvitne	Eugenia Diza Jao (sign.)	26.03.2025

Bodø kommune

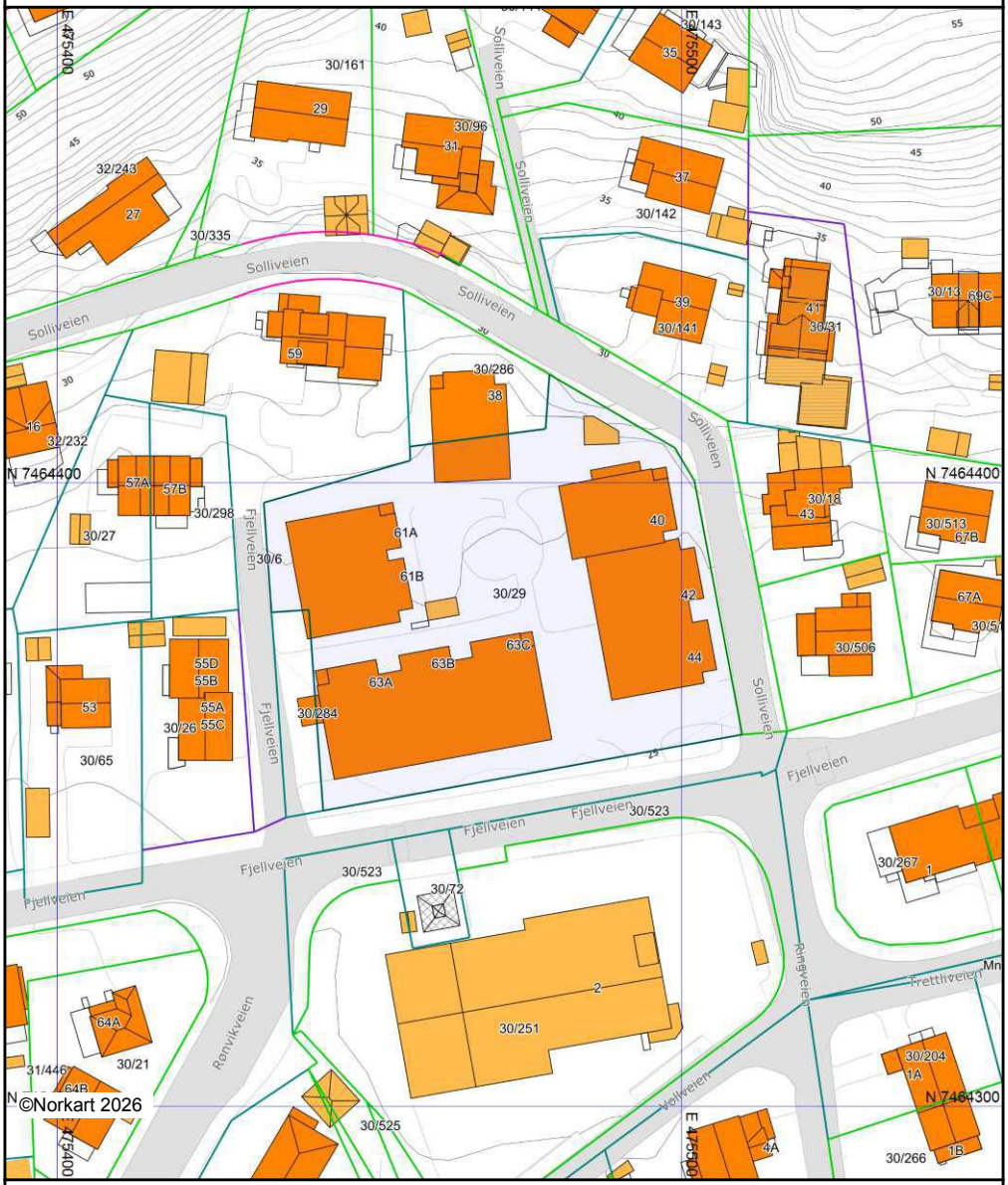
Grunnkart

Eiendom: 30/29
Adresse: Solliveien 44
Dato: 06.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

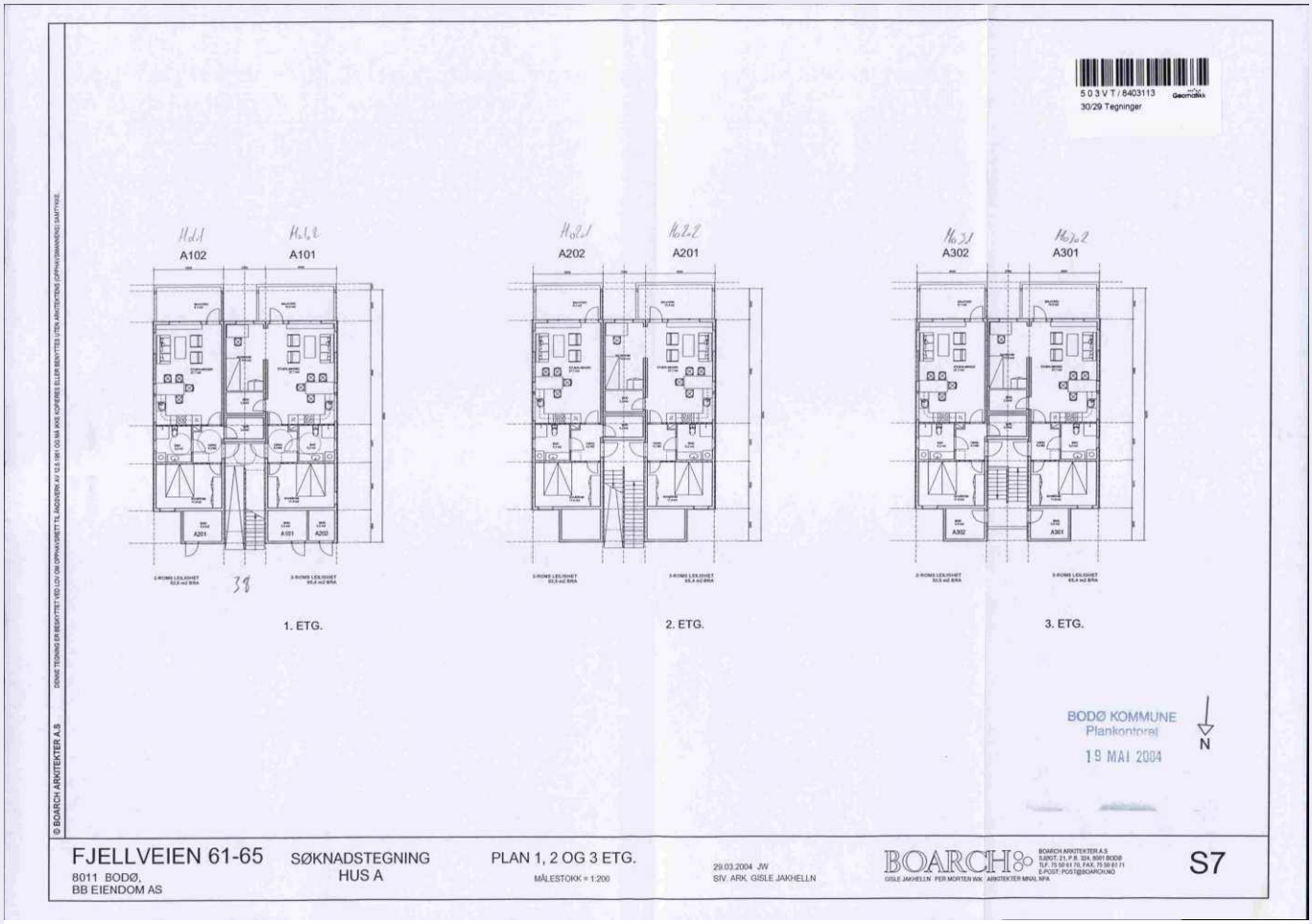
UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv

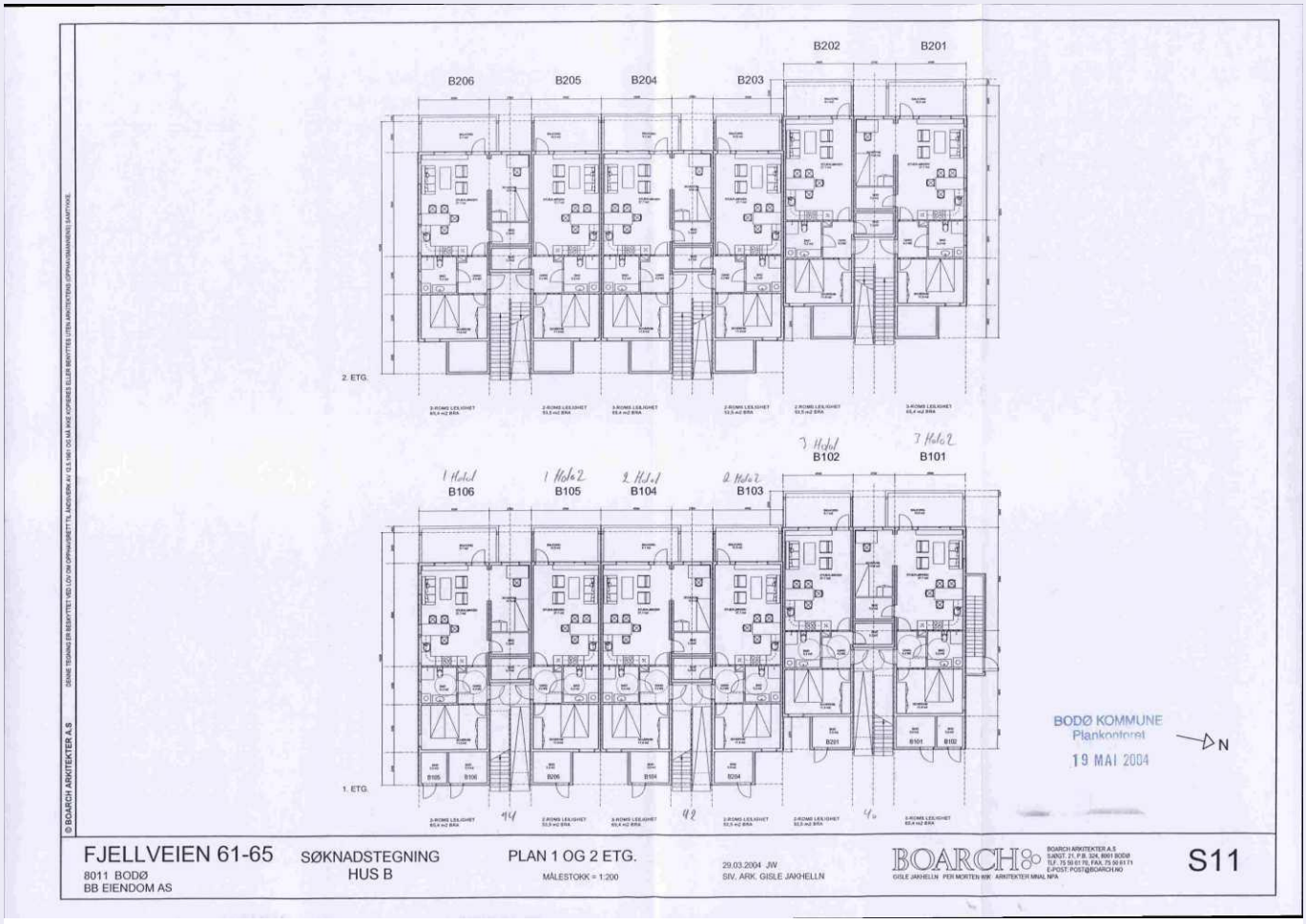


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

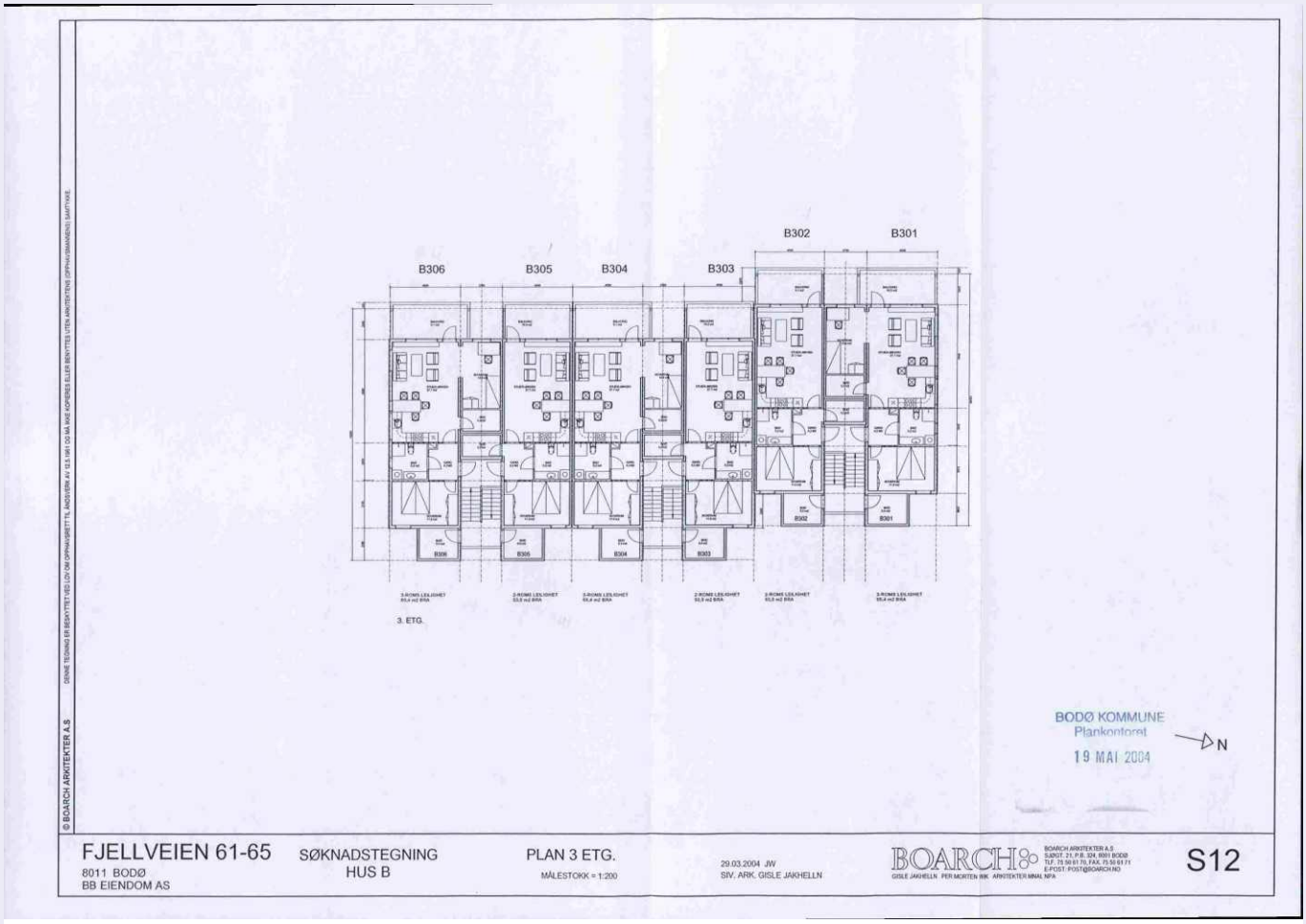
Vedlegg


5 0 3 V T / 8403113
30/29 Tegninger
A102
A101
A202
A201
A302
A301
1. ETG.
2. ETG.
3. ETG.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 MAI 2004
N
© BOARCH ARKITEKTER A.S
FJELLVEIEN 61-65
8011 BODØ,
BB EIENDOM AS
SØKNADSTEGNING
HUS A
PLAN 1, 2 OG 3 ETG.
MÅLESTOKK = 1:200
29.03.2004 JW
SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
BOARCH
S7

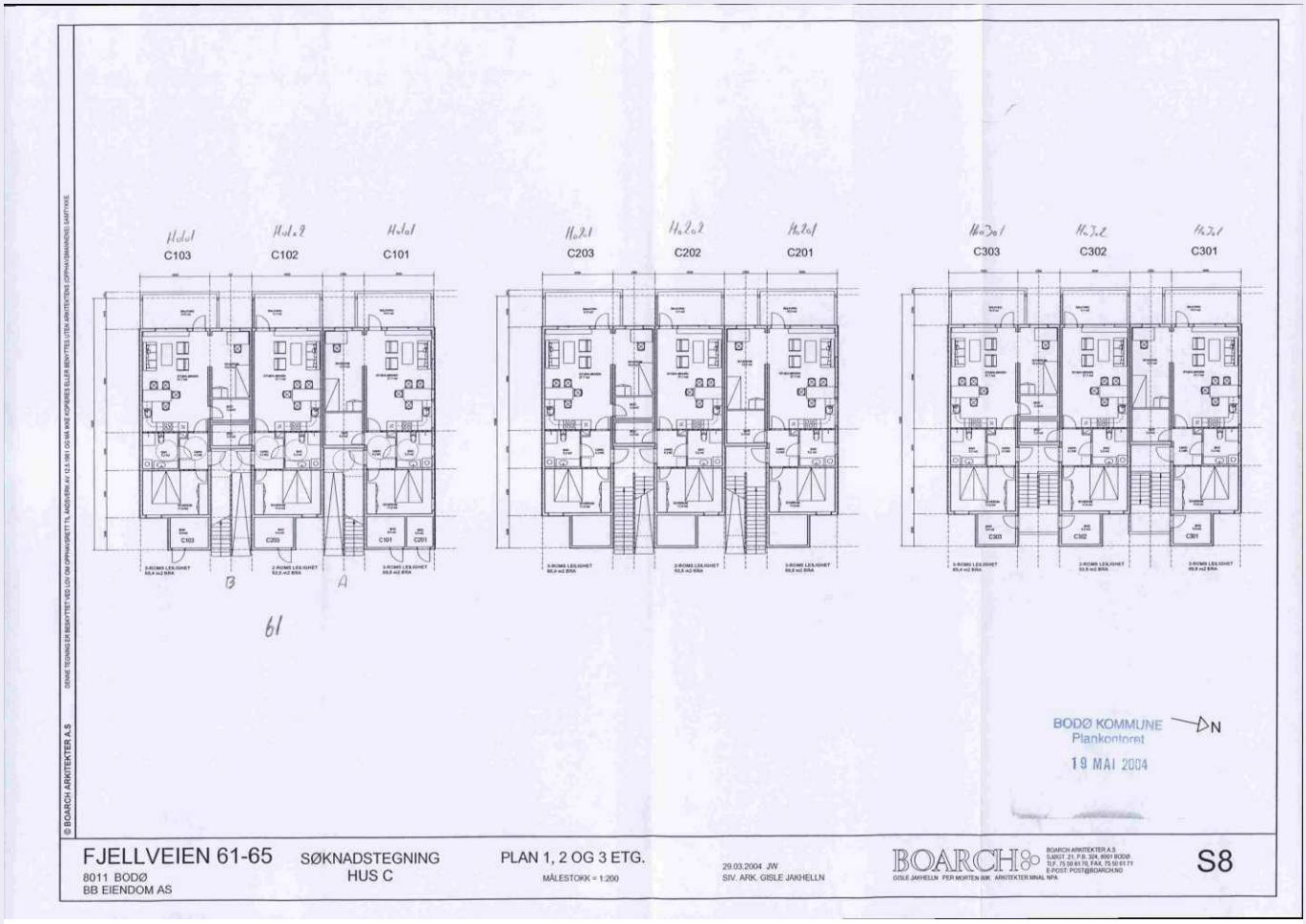
Vedlegg


B206
B205
B204
B203
B202
B201
2. ETG.
1 Hybel
B106
1 Hybel 2
B105
2 Hybel
B104
2 Hybel 2
B103
1 Hybel
B102
1 Hybel 2
B101
1. ETG.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 MAI 2004
N
© BOARCH ARKITEKTER A.S
FJELLVEIEN 61-65
8011 BODØ
BB EIENDOM AS
SØKNADSTEGNING
HUS B
PLAN 1 OG 2 ETG.
MÅLESTOKK = 1:200
29.03.2004 JW
SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
BOARCH
S11

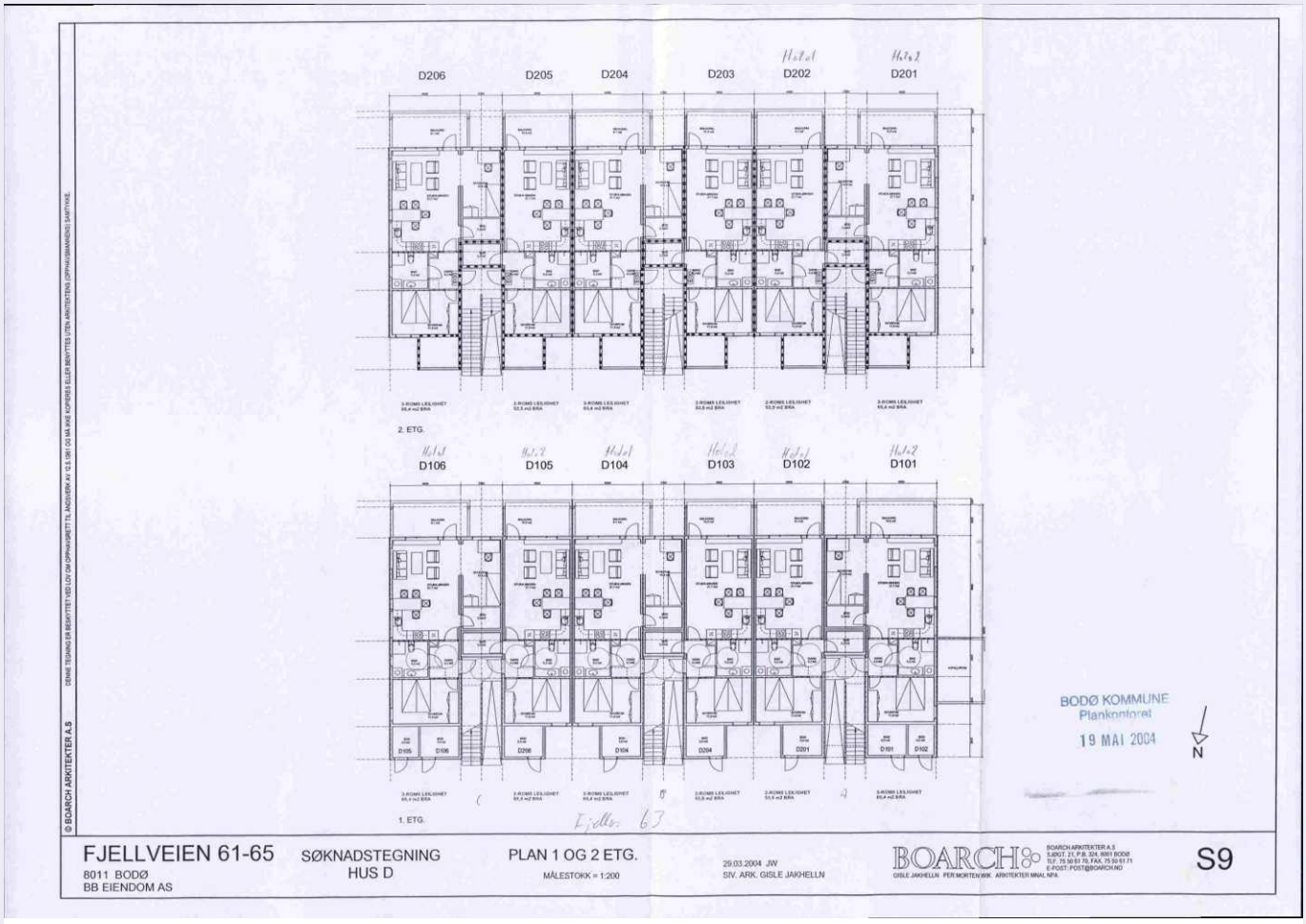
Vedlegg


B306
B305
B304
B303
B302
B301
3. ETG.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 MAI 2004
N
FJELLVEIEN 61-65
8011 BODØ
BB EIENDOM AS
SØKNADSTEGNING
HUS B
PLAN 3 ETG.
MÅLESTOKK = 1:200
29.03.2004 JW
SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
BOARCH
S12

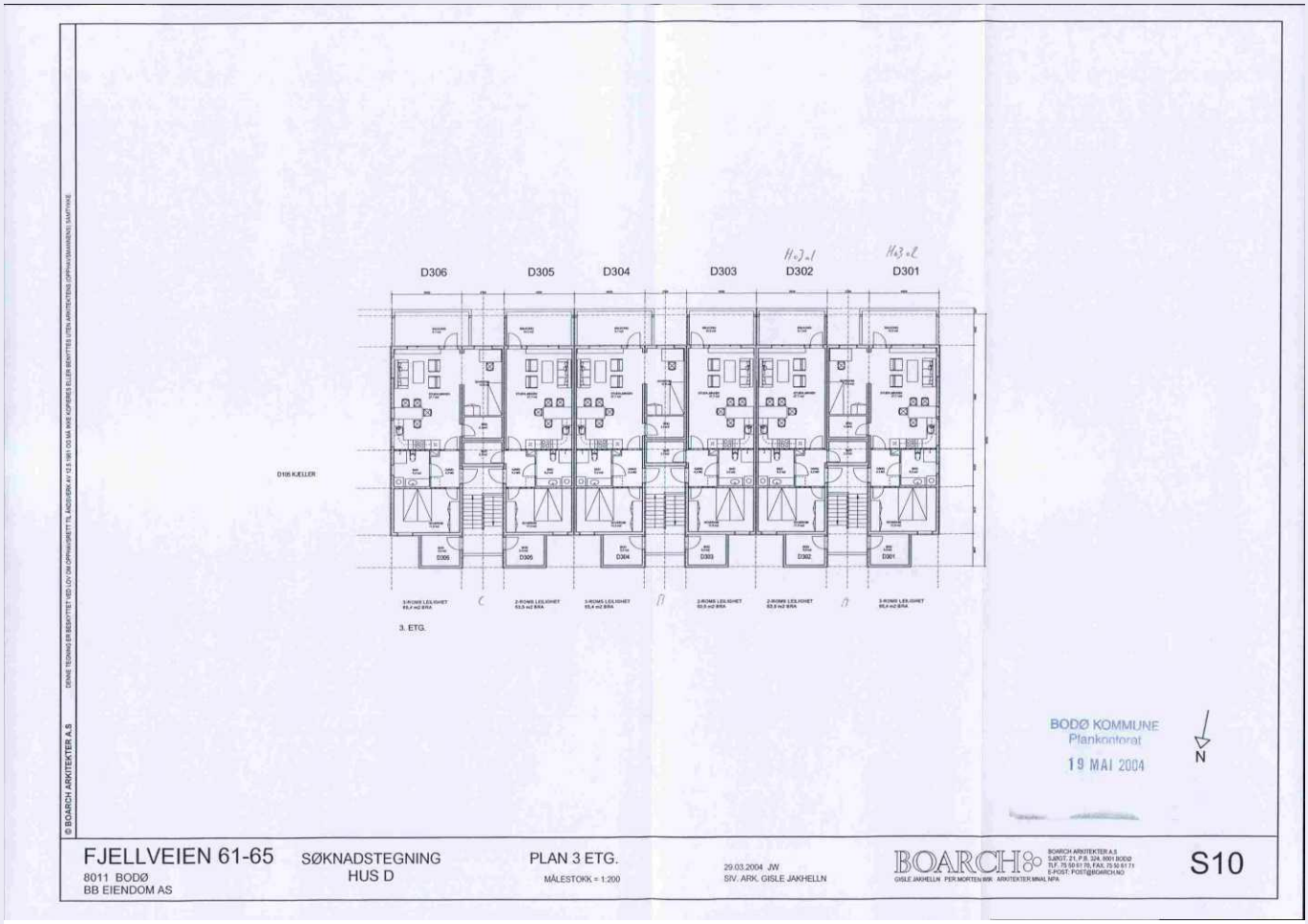
Vedlegg


C103
C102
C101
C203
C202
C201
C303
C302
C301
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 MAI 2004
N
FJELLVEIEN 61-65
8011 BODØ
BB EIENDOM AS
SØKNADSTEGNING
HUS C
PLAN 1, 2 OG 3 ETG.
MÅLESTOKK = 1:200
29.03.2004 JW
SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
BOARCH
S8

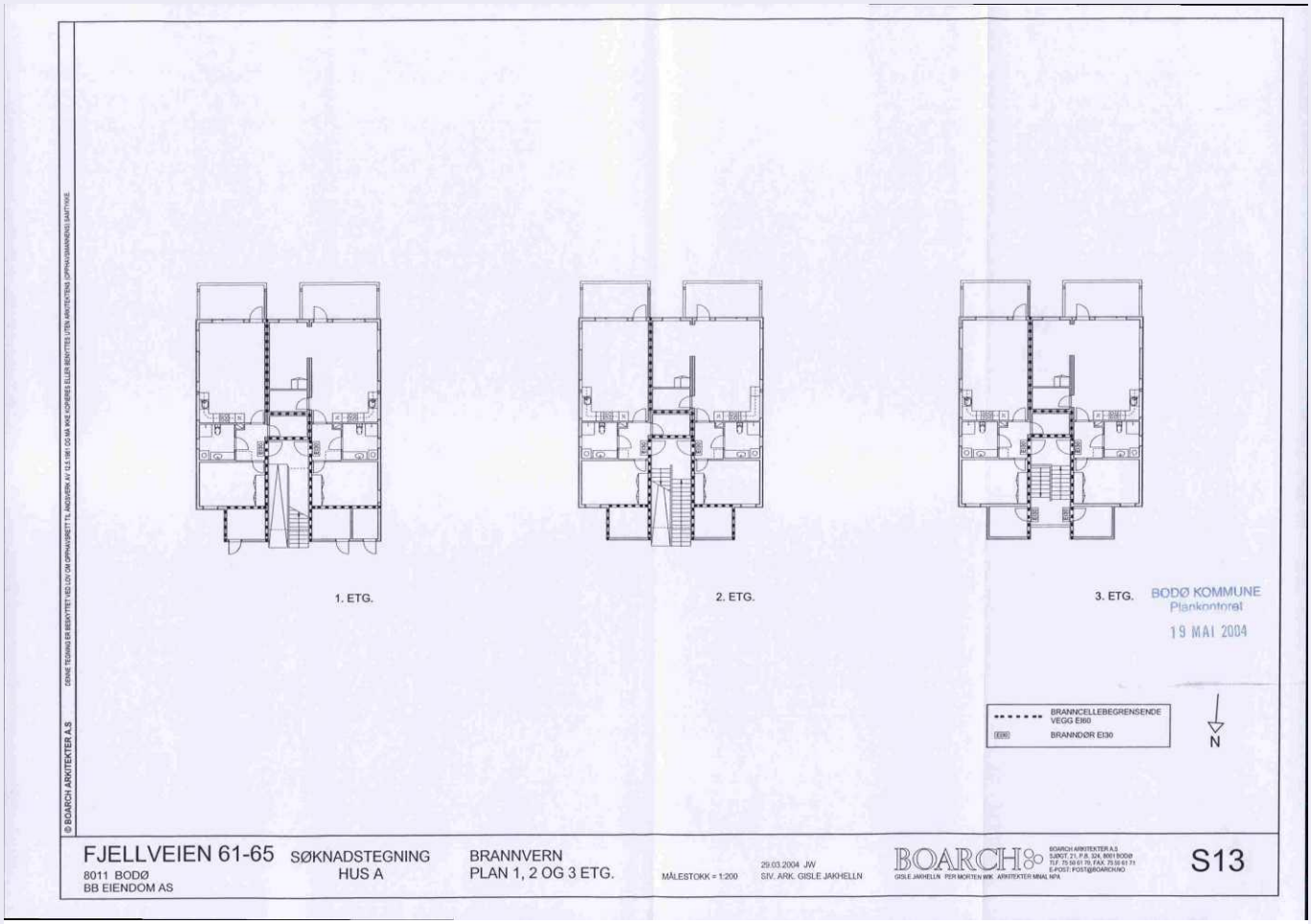
Vedlegg


D206
D205
D204
D203
D202
D201
2. ETG.
D106
D105
D104
D103
D102
D101
1. ETG.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 MAI 2004
N
© BOARCH ARKITEKTER A.S
FJELLVEIEN 61-65
8011 BODØ
BB EIENDOM AS
SØKNADSTEGNING
HUS D
PLAN 1 OG 2 ETG.
MÅLESTOKK = 1:200
29.03.2004 JW
SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
BOARCH
S9

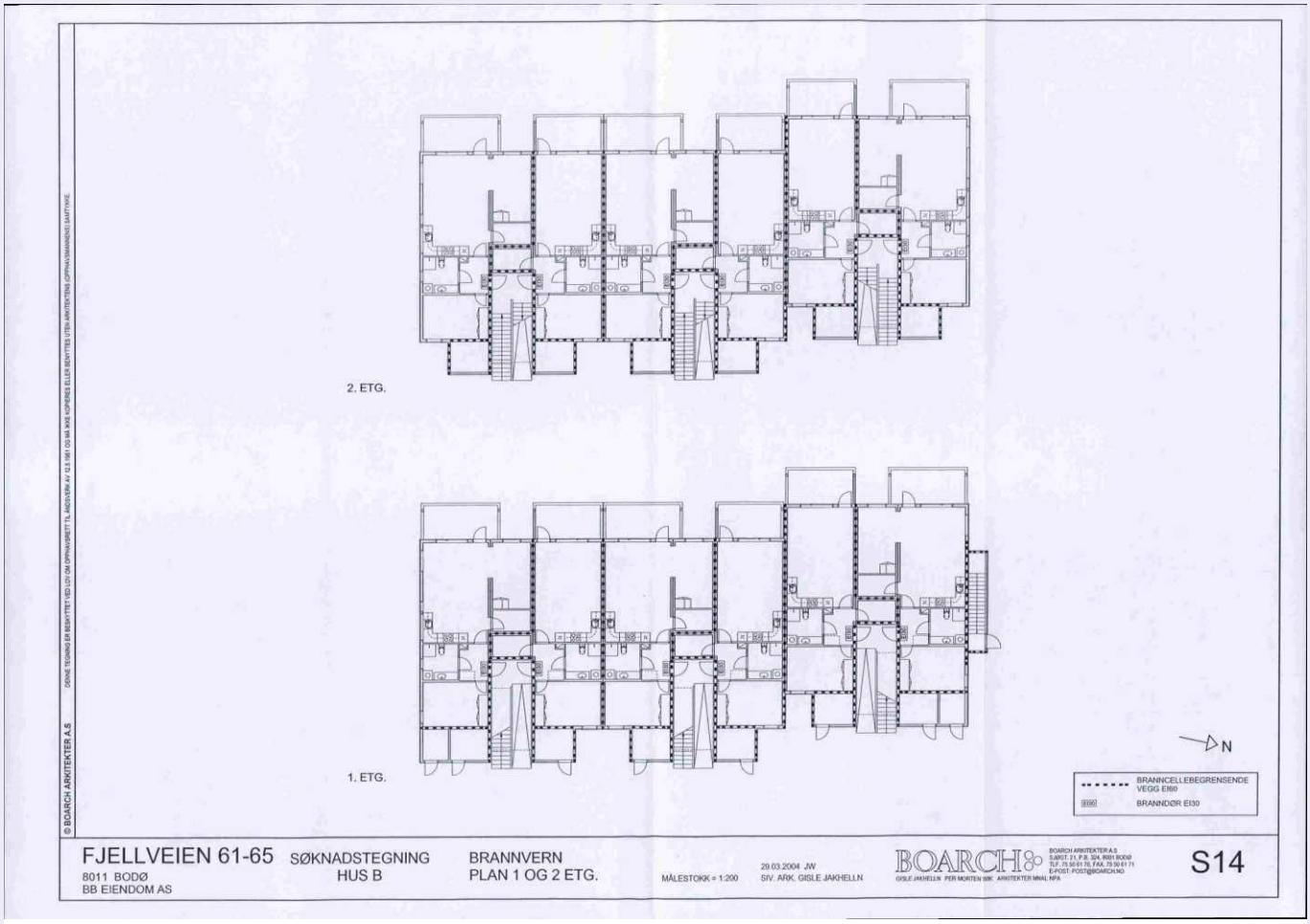
Vedlegg


D306
D305
D304
D303
D302
D301
D105 KJELLER
3. ETG.
BODØ KOMMUNE
Plankontorat
19 MAI 2004
N
© BOARCH ARKITEKTER A.S
FJELLVEIEN 61-65
8011 BODØ
BB EIENDOM AS
SØKNADSTEGNING
HUS D
PLAN 3 ETG.
MÅLESTOKK = 1:200
29.03.2004 JW
SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
BOARCH
S10

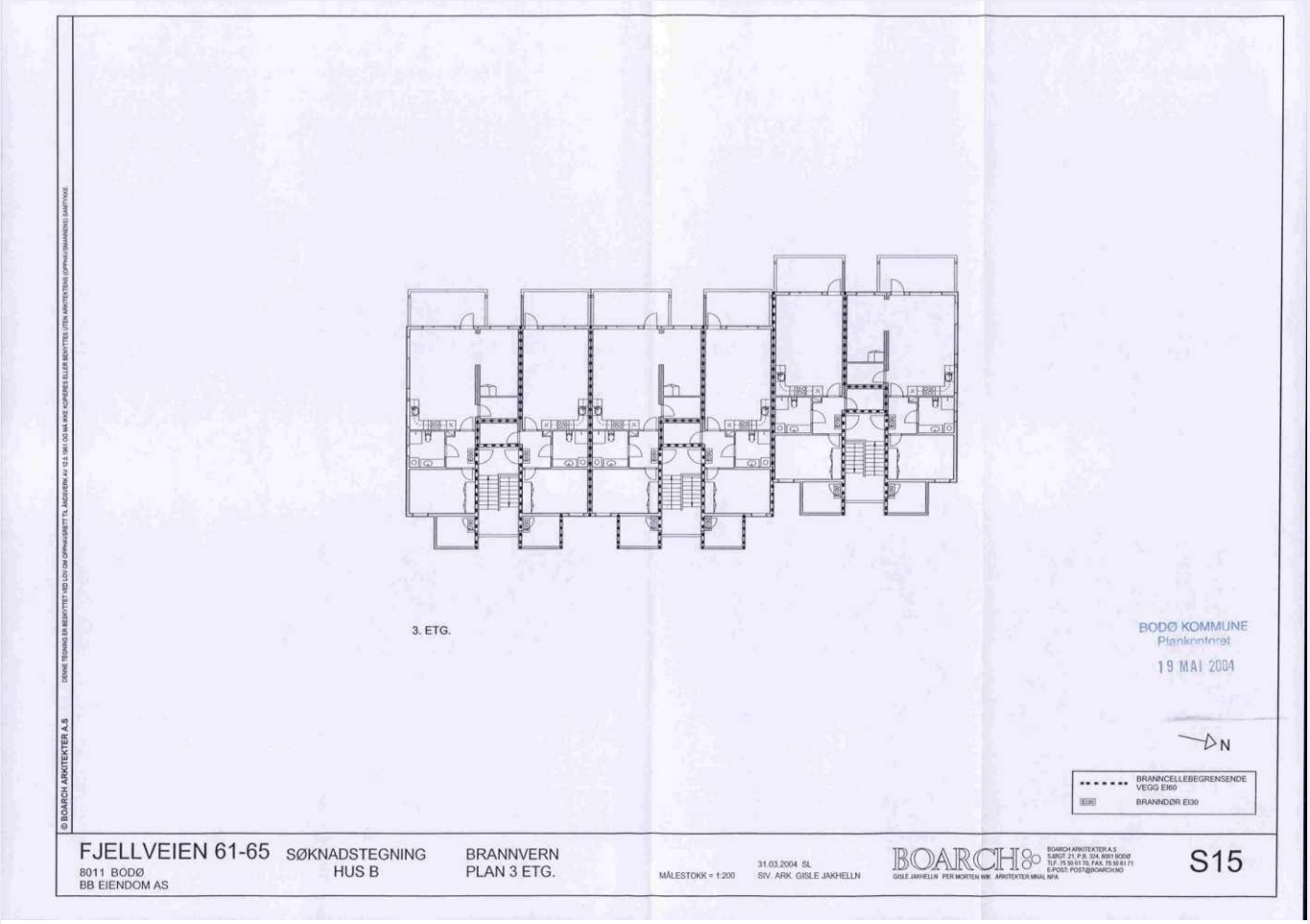
Vedlegg


© BOARCH ARKITEKTER A.S
1. ETG.
2. ETG.
3. ETG.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 MAI 2004
BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG EI60
BRANNDØR EI30
N
FJELLVEIEN 61-65
8011 BODØ
BB EIENDOM AS
SØKNADSTEGNING
HUS A
BRANNVERN
PLAN 1, 2 OG 3 ETG.
MÅLESTOKK = 1:200
29.03.2004 JW
SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
BOARCH
S13

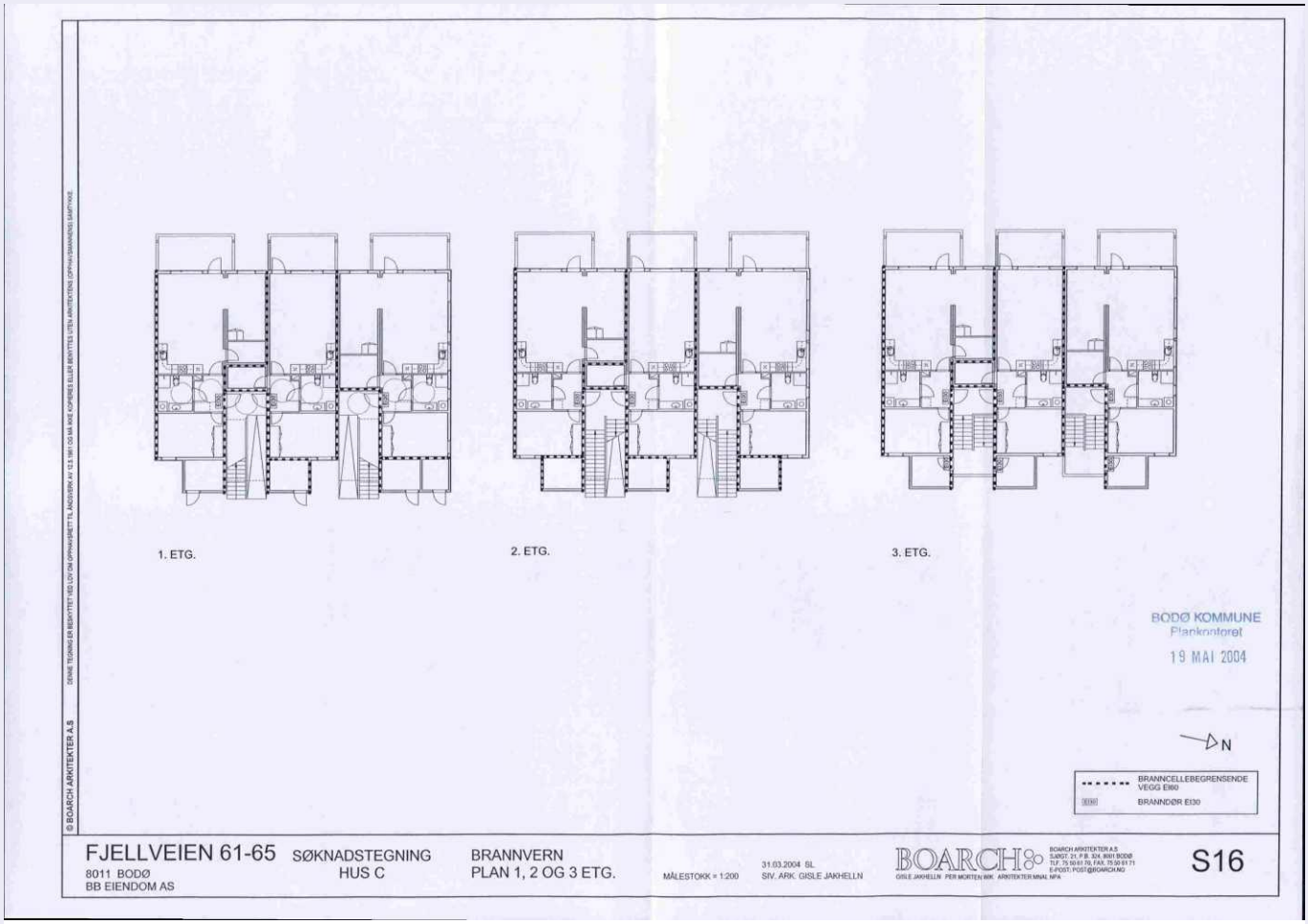
Vedlegg


2. ETG.
1. ETG.
N
BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG EI60
BRANNDØR EI30
FJELLVEIEN 61-65
8011 BODØ
BB EIENDOM AS
SØKNADSTEGNING
HUS B
BRANNVERN
PLAN 1 OG 2 ETG.
MÅLESTOKK = 1:200
29.03.2004 JW
SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
BOARCH
S14

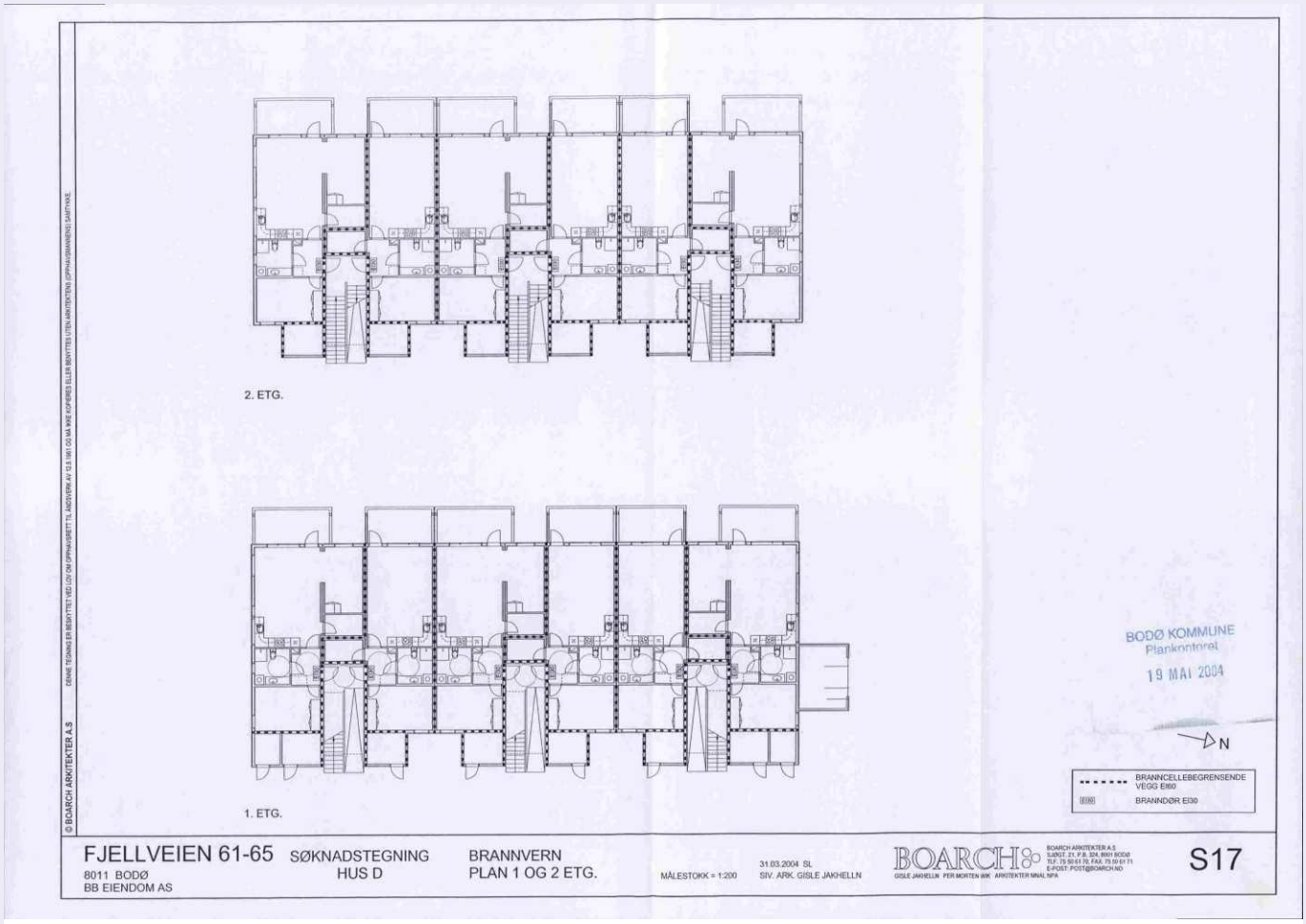
Vedlegg


© BOARCH ARKITEKTER A.S
3. ETG.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 MAI 2004
N
BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG EI60
BRANNDØR EI30
FJELLVEIEN 61-65
8011 BODØ
BB EIENDOM AS
SØKNADSTEGNING
HUS B
BRANNVERN
PLAN 3 ETG.
MÅLESTOKK = 1:200
31.03.2004 SL
SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
BOARCH
S15

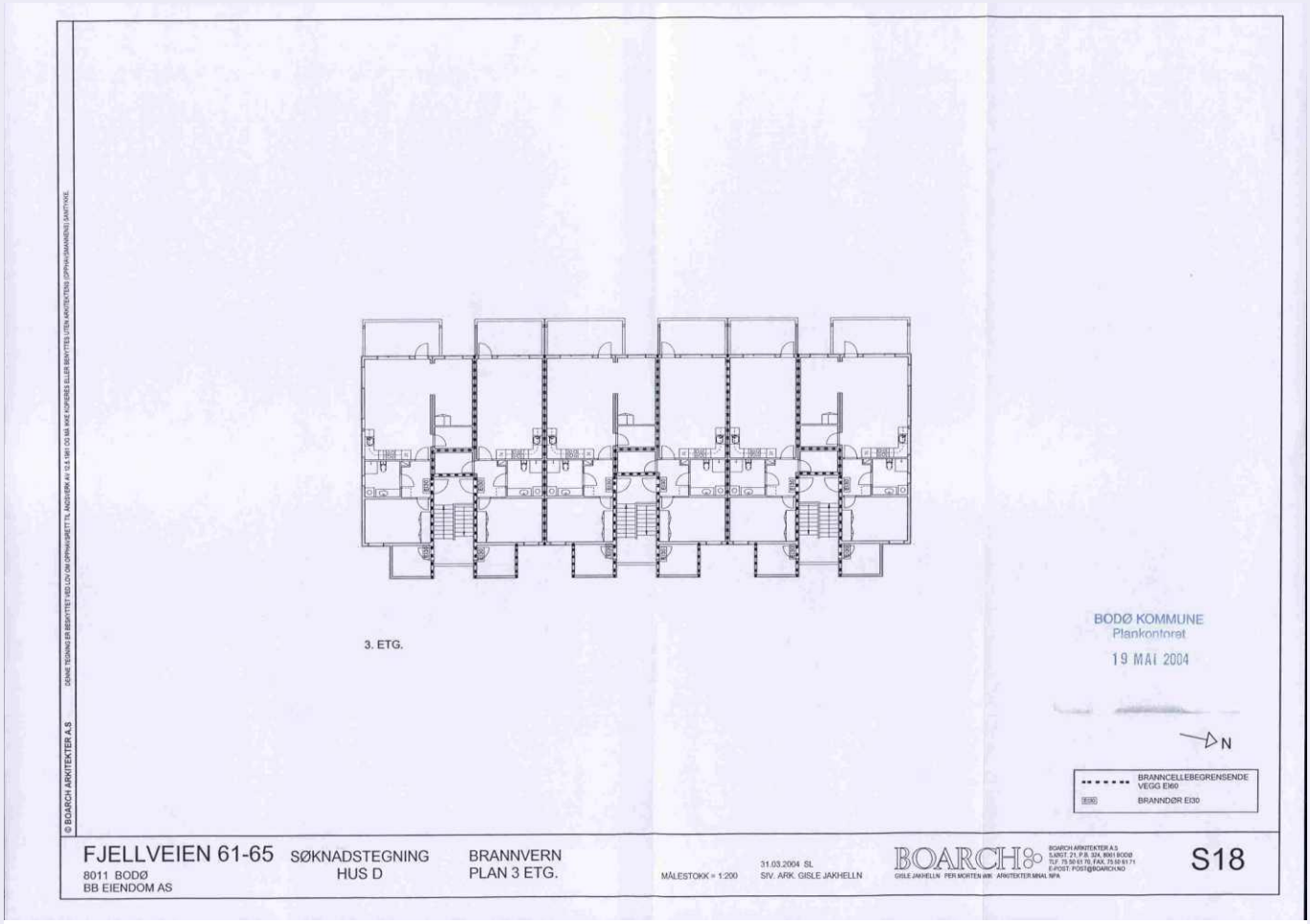
Vedlegg


1. ETG.
2. ETG.
3. ETG.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 MAI 2004
N
BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG EI60
BRANNDØR EI30
FJELLVEIEN 61-65
8011 BODØ
BB EIENDOM AS
SØKNADSTEGNING
HUS C
BRANNVERN
PLAN 1, 2 OG 3 ETG.
MÅLESTOKK = 1:200
31.03.2004 SL
SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
BOARCH
S16

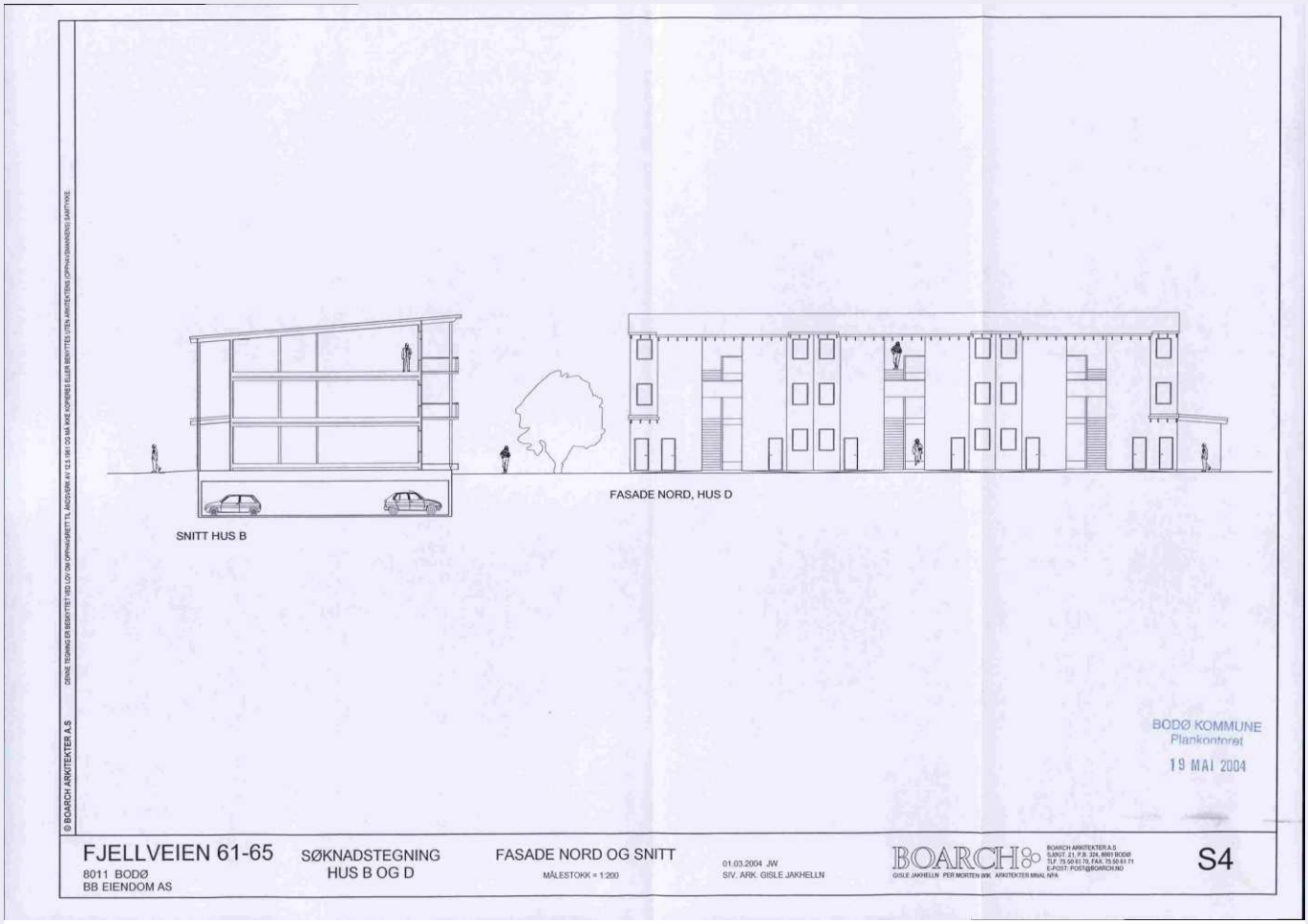
Vedlegg


2. ETG.
1. ETG.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 MAI 2004
N
BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG EI60
BRANNDØR EI30
FJELLVEIEN 61-65
8011 BODØ
BB EIENDOM AS
SØKNADSTEGNING
HUS D
BRANNVERN
PLAN 1 OG 2 ETG.
MÅLESTOKK = 1:200
31.03.2004 SL
SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
BOARCH
S17
© BOARCH ARKITEKTER A.S

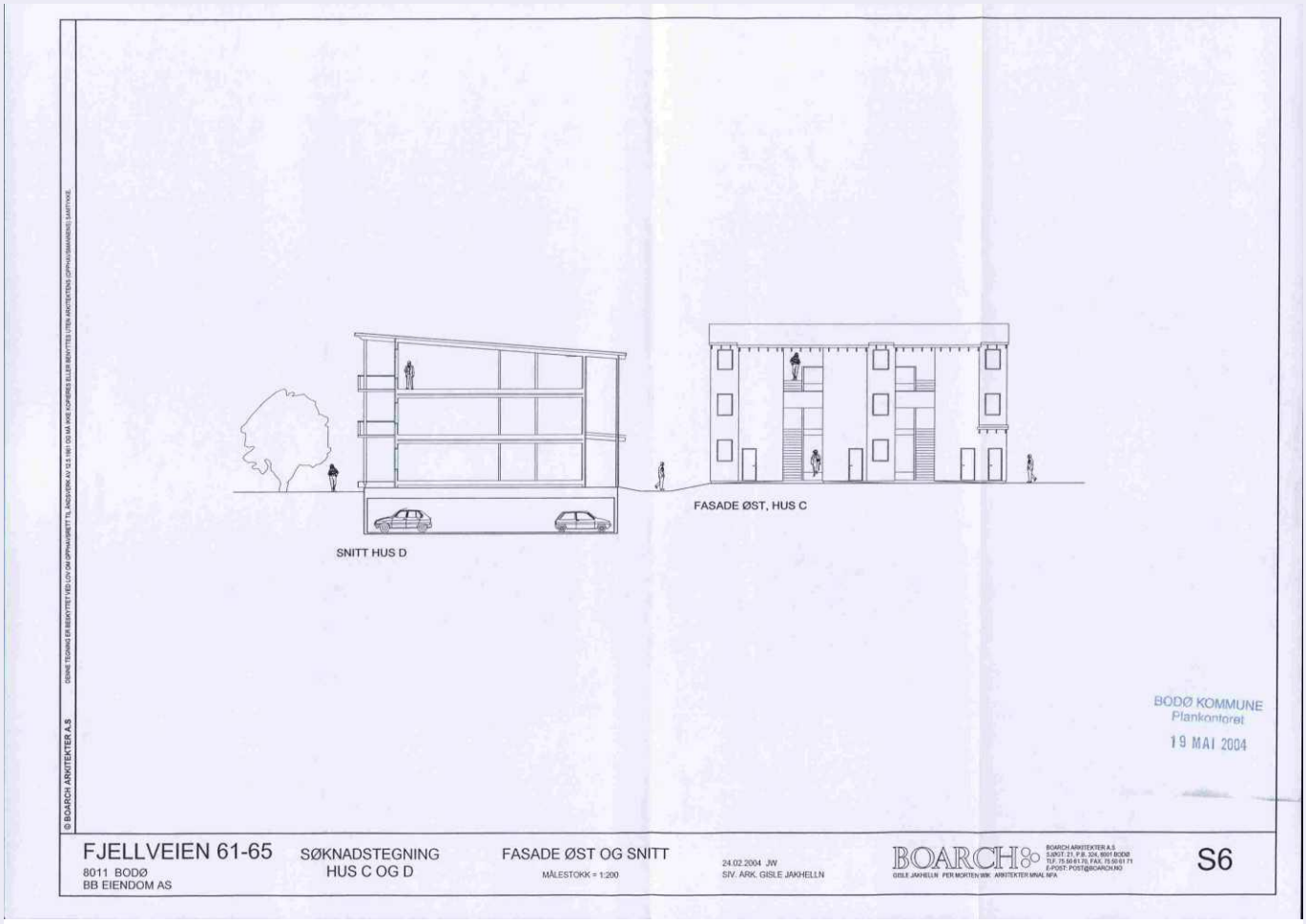
Vedlegg


© BOARCH ARKITEKTER A.S
3. ETG.
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 MAI 2004
N
BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG EI60
BRANNDØR EI30
FJELLVEIEN 61-65
8011 BODØ
BB EIENDOM AS
SØKNADSTEGNING
HUS D
BRANNVERN
PLAN 3 ETG.
MÅLESTOKK = 1:200
31.03.2004 SL
SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
BOARCH
S18

Vedlegg


SNITT HUS B
FASADE NORD, HUS D
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 MAI 2004
© BOARCH ARKITEKTER A.S
FJELLVEIEN 61-65
8011 BODØ
BB EIENDOM AS
SØKNADSTEGNING
HUS B OG D
FASADE NORD OG SNITT
MÅLESTOKK = 1:200
01.03.2004 JW
SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
BOARCH
S4

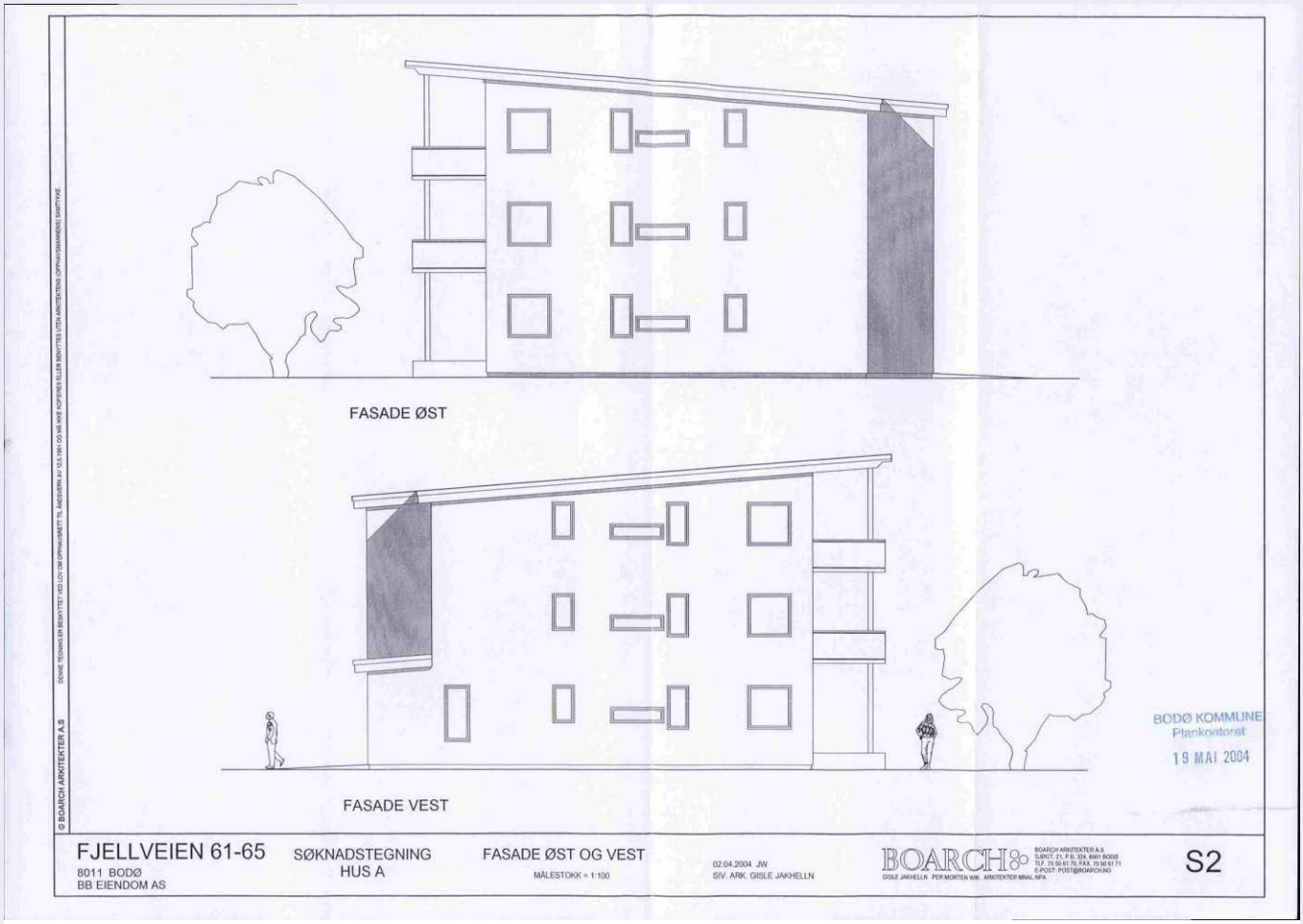
Vedlegg


© BOARCH ARKITEKTER A.S
SNITT HUS D
FASADE ØST, HUS C
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 MAI 2004
FJELLVEIEN 61-65
8011 BODØ
BB EIENDOM AS
SØKNADSTEGNING
HUS C OG D
FASADE ØST OG SNITT
MÅLESTOKK = 1:200
24.02.2004 JW
SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
BOARCH
S6

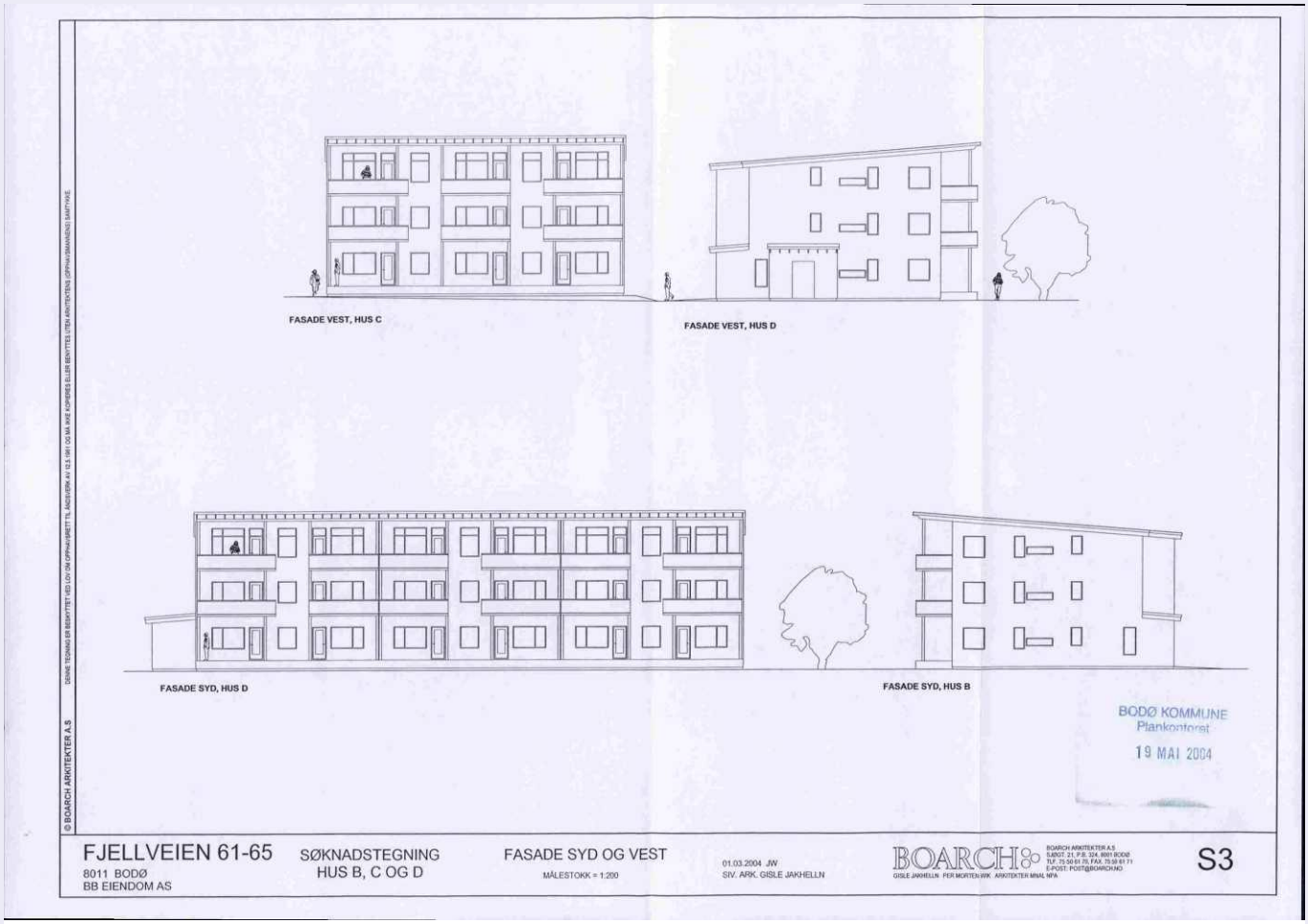
Vedlegg


© BOARCH ARKITEKTER A.S
FASADE NORD
FASADE SYD
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 MAI 2004
FJELLVEIEN 61-65
8011 BODØ
BB EIENDOM AS
SØKNADSTEGNING
HUS A
FASADE NORD OG SYD
MÅLESTOKK = 1:100
24.02.2004 JW
SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
BOARCH
S1

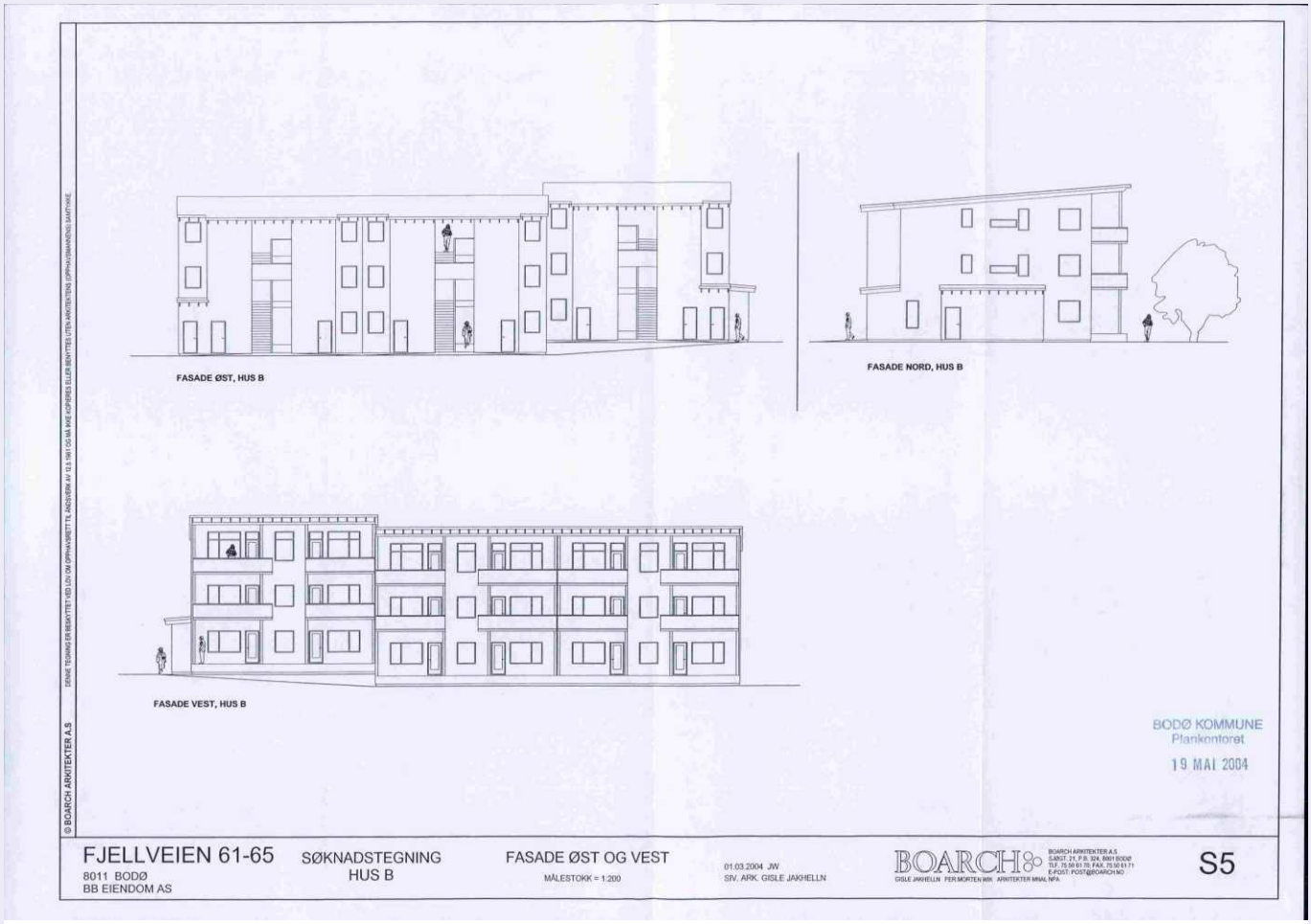
Vedlegg


FASADE ØST
FASADE VEST
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 MAI 2004
FJELLVEIEN 61-65
8011 BODØ
BB EIENDOM AS
SØKNADSTEGNING
HUS A
FASADE ØST OG VEST
MÅLESTOKK = 1:100
02.04.2004 JW
SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
BOARCH
S2

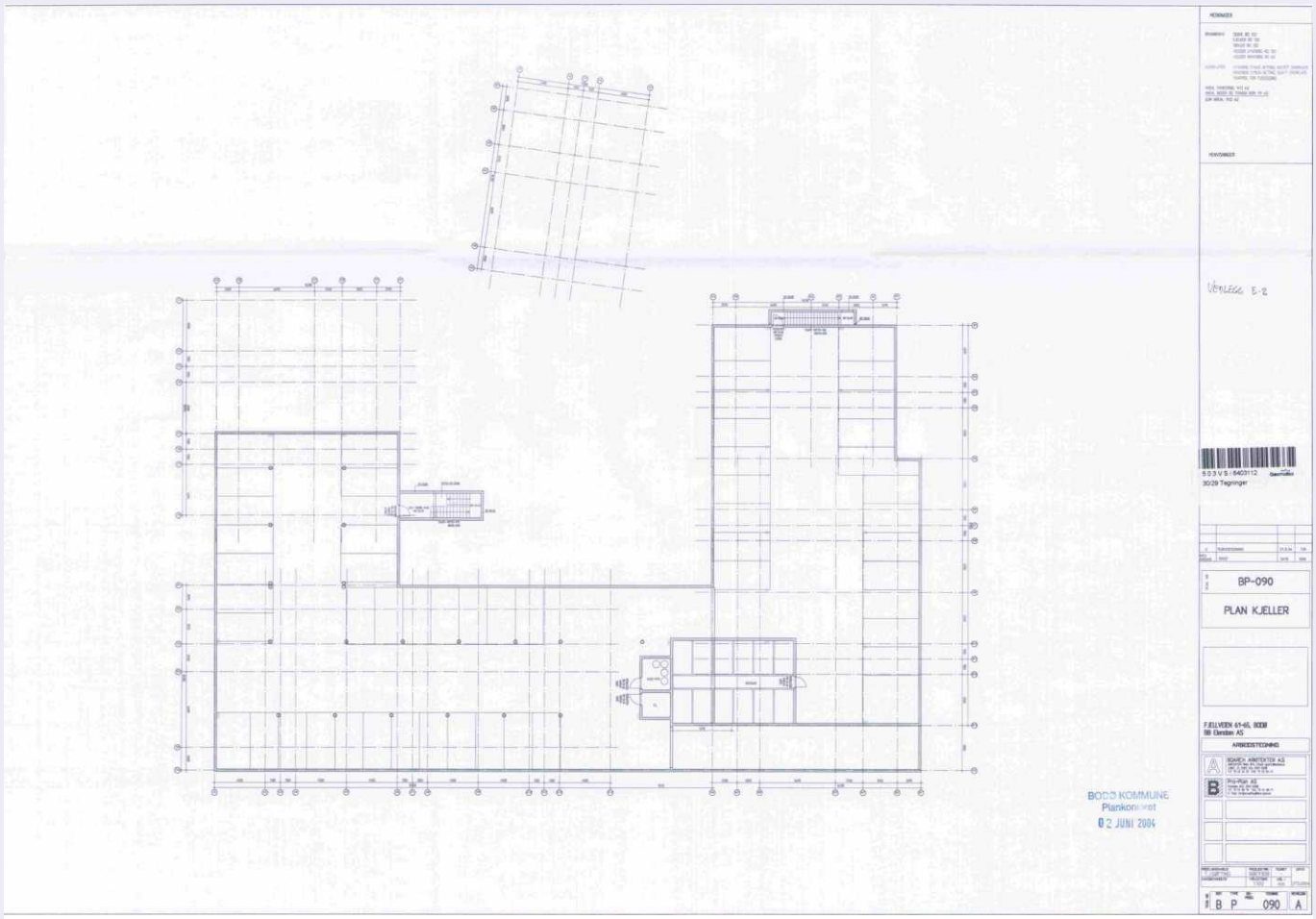
Vedlegg


FASADE VEST, HUS C
FASADE VEST, HUS D
FASADE SYD, HUS D
FASADE SYD, HUS B
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 MAI 2004
© BOARCH ARKITEKTER A.S
FJELLVEIEN 61-65
8011 BODØ
BB EIENDOM AS
SØKNADSTEGNING
HUS B, C OG D
FASADE SYD OG VEST
MÅLESTOKK = 1:200
01.03.2004 JW
SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
BOARCH
S3

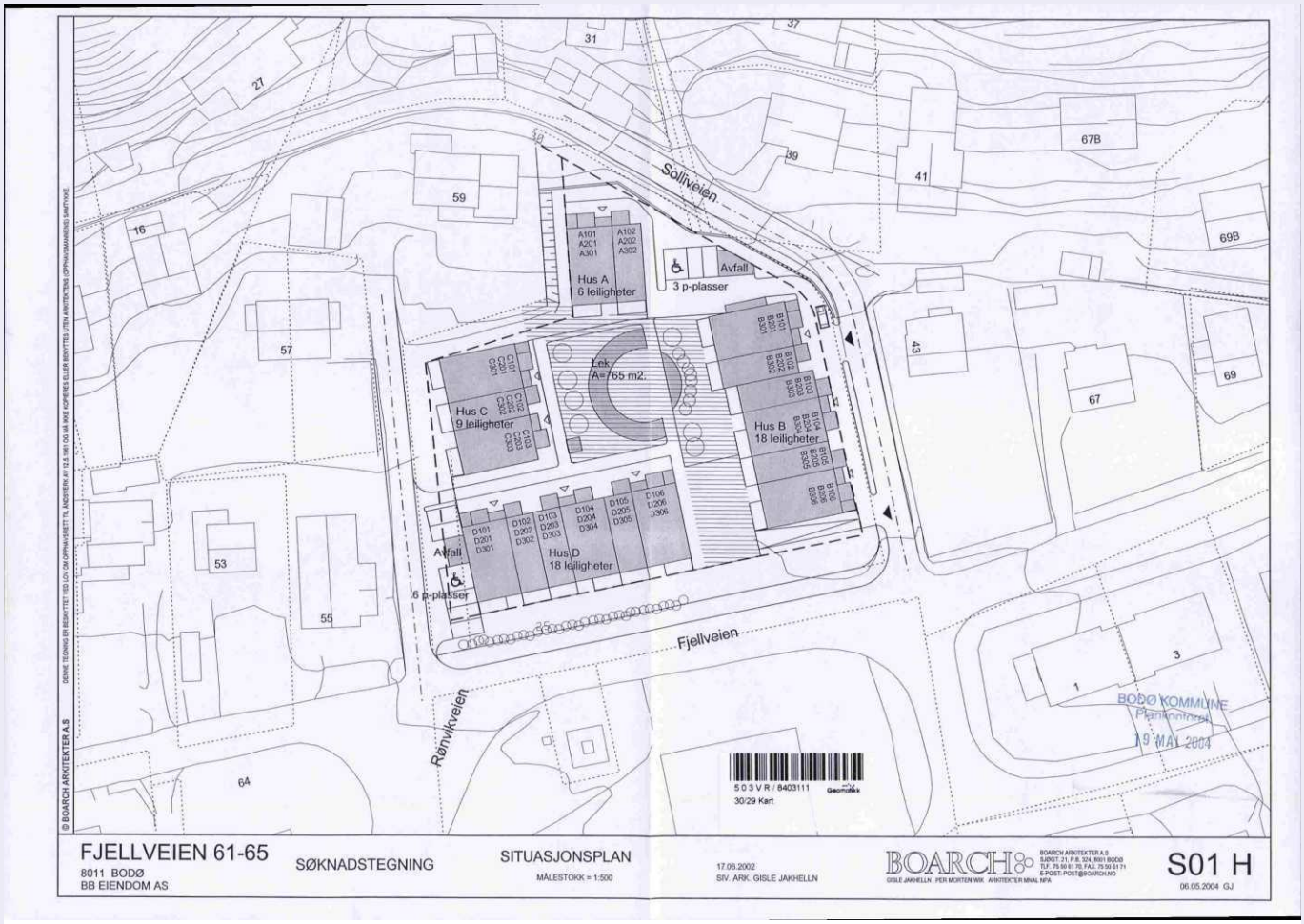
Vedlegg


FASADE ØST, HUS B
FASADE NORD, HUS B
FASADE VEST, HUS B
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 MAI 2004
© BOARCH ARKITEKTER A.S
FJELLVEIEN 61-65
8011 BODØ
BB EIENDOM AS
SØKNADSTEGNING
HUS B
FASADE ØST OG VEST
MÅLESTOKK = 1:200
01.03.2004 JW
SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
BOARCH
S5

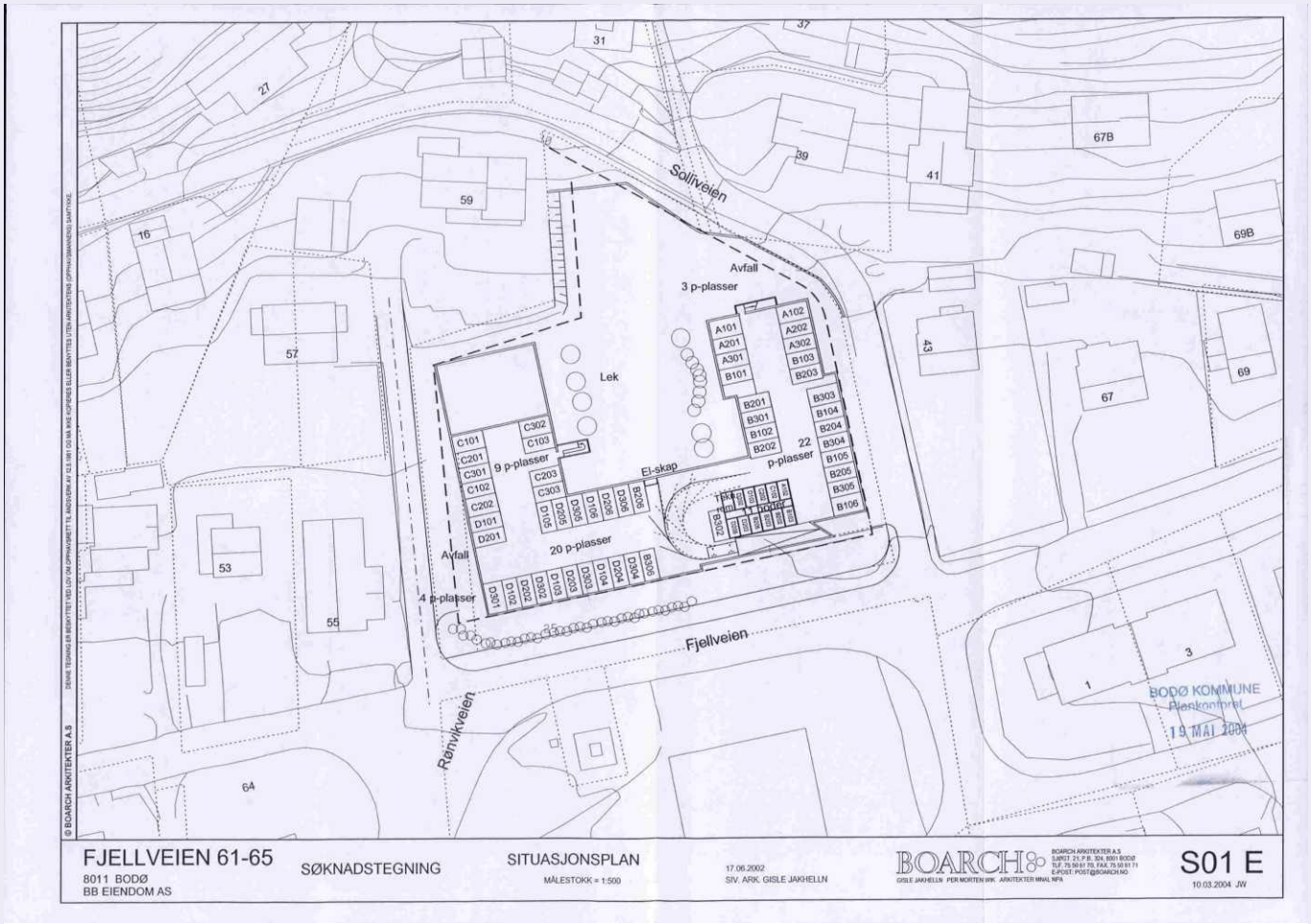
Vedlegg


Vedlegg 5-2
BP-090
PLAN KJELLER
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
02 JUNI 2004
B P 090 A

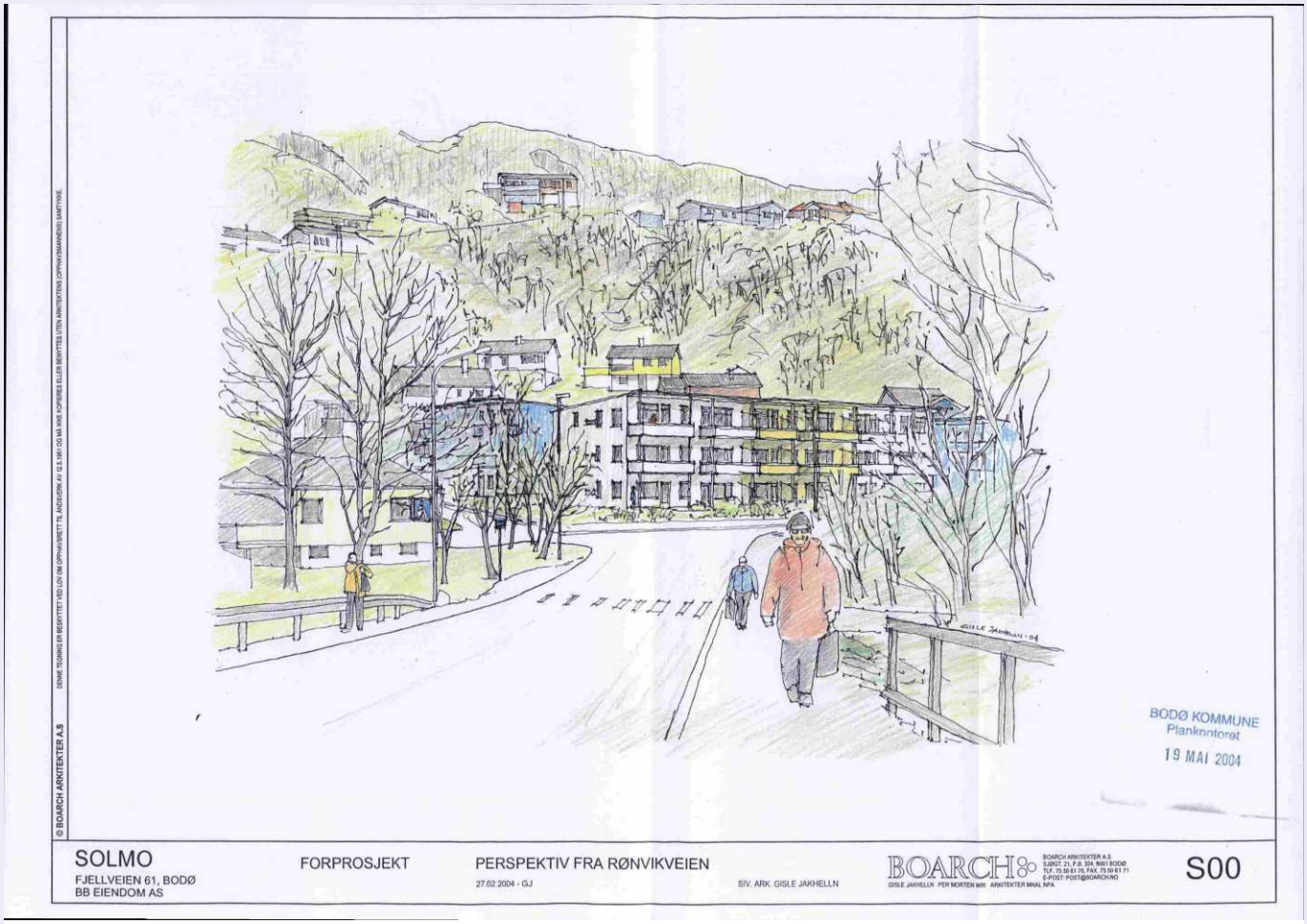
Vedlegg


Sollivegen
Fjellveien
Rønvikveien
Hus A
6 leilighter
3 p-plasser
Avfall
Lek
A=765 m2
Hus C
9 leilighter
Hus B
18 leilighter
Hus D
18 leilighter
Avfall
6 p-plasser
BODØ KOMMUNE
19. MAI 2004
FJELLVEIEN 61-65
8011 BODØ
BB EIENDOM AS
SØKNADSTEGNING
SITUASJONSPLAN
MÅLESTOKK = 1:500
17.06.2002
SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
BOARCH
S01 H
06.05.2004 GJ

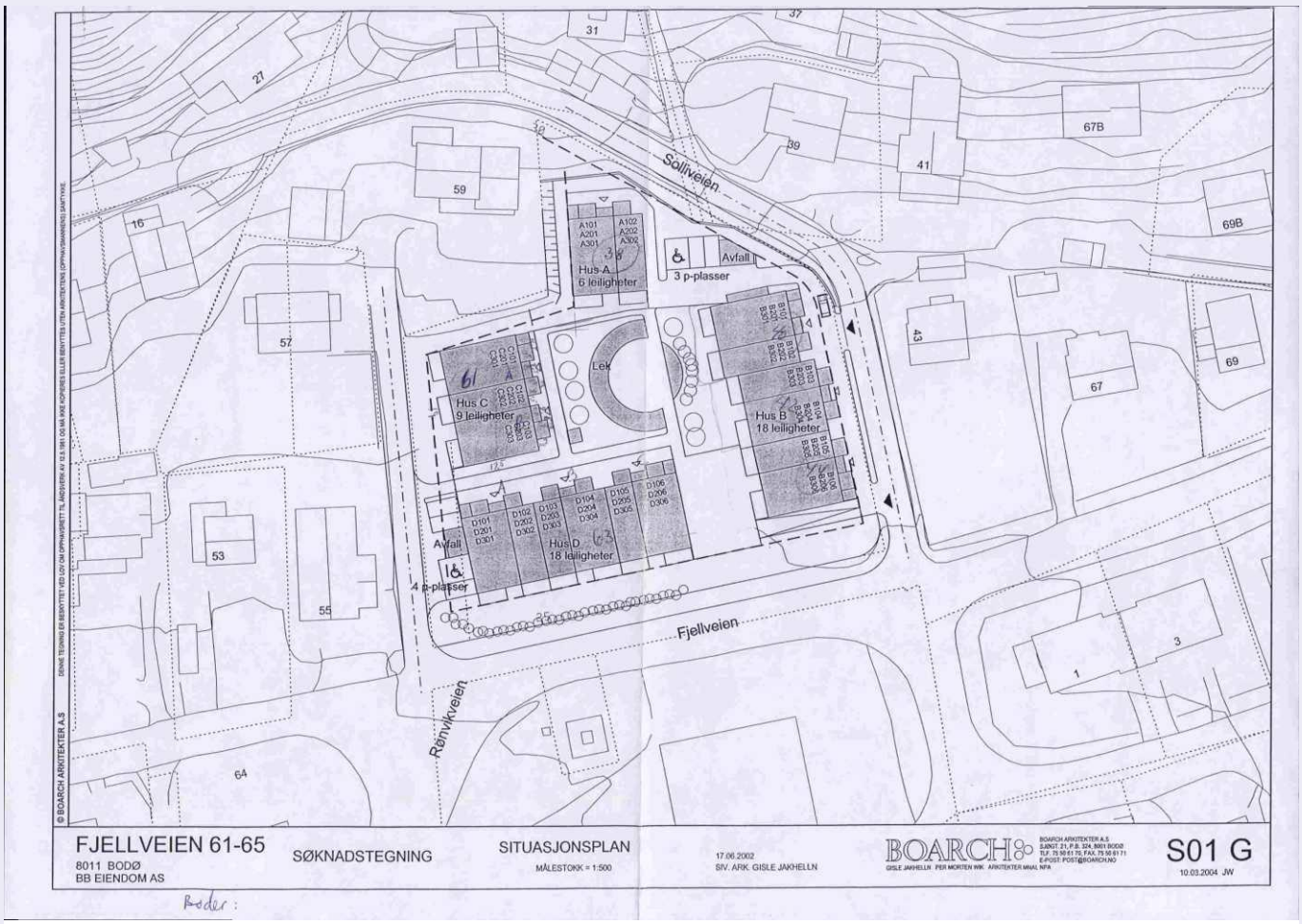
Vedlegg


Sollivegen
Fjellveien
Rønvikveien
Avfall
3 p-plasser
Lek
9 p-plasser
El-skap
22
p-plasser
20 p-plasser
Avfall
4 p-plasser
Toalett
Dusjer
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 MAI 2004
FJELLVEIEN 61-65
8011 BODØ
BB EIENDOM AS
SØKNADSTEGNING
SITUASJONSPLAN
MÅLESTOKK = 1:500
17.06.2002
SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
BOARCH
S01 E
10.03.2004 JW

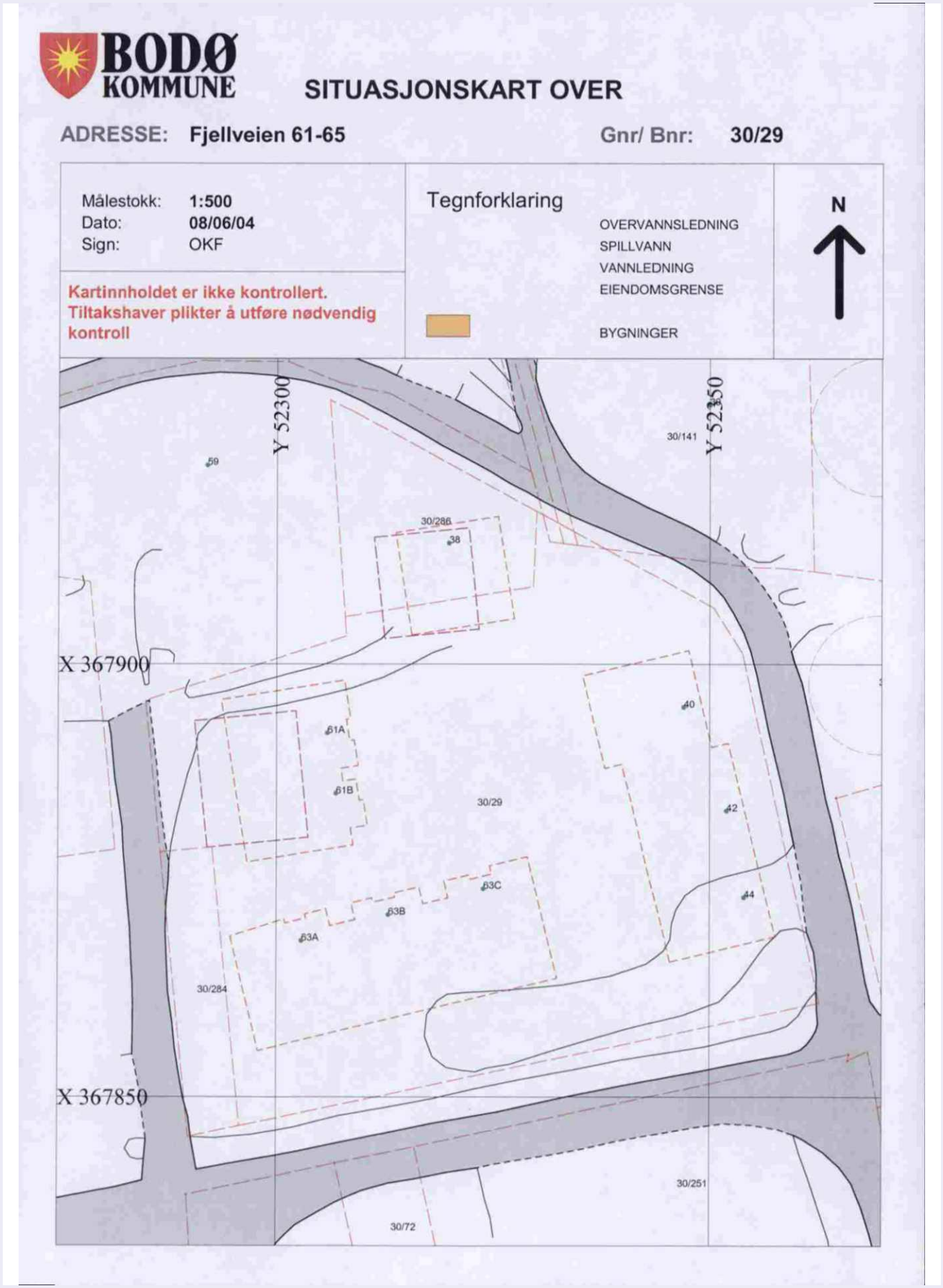
Vedlegg


© BOARCH ARKITEKTER A.S
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
19 MAI 2004
SOLMO
FJELLVEIEN 61, BODØ
BB EIENDOM AS
FORPROSJEKT
PERSPEKTIV FRA RØNVIKVEIEN
27.02.2004 - GJ
SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
BOARCH
S00

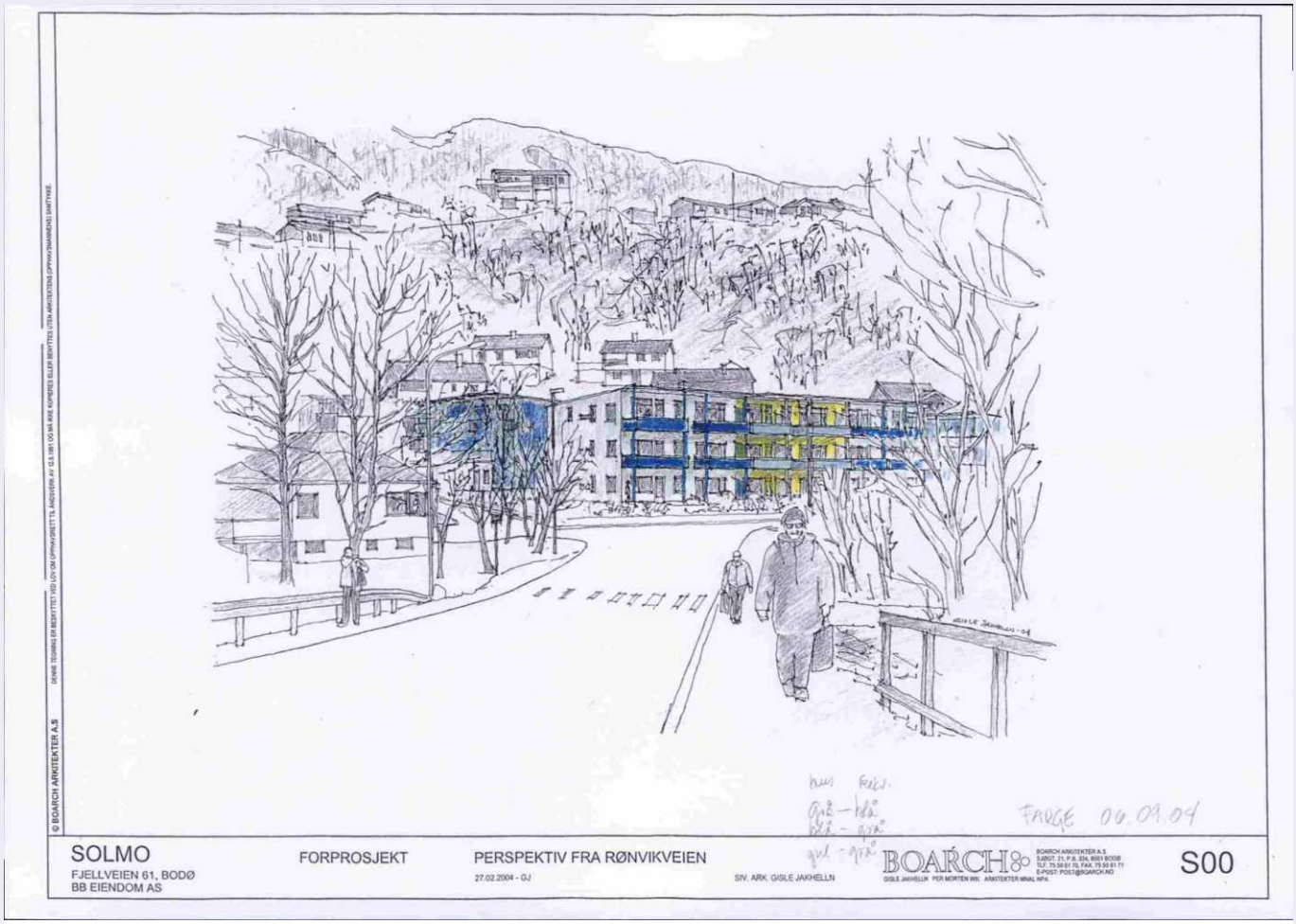
Vedlegg


Sollivegen
Fjellveien
Rønvikveien
Hus A
6 leiligheter
Hus B
18 leiligheter
Hus C
9 leiligheter
Hus D
18 leiligheter
3 p-plasser
4 p-plasser
Avfall
Lek
FJELLVEIEN 61-65
8011 BODØ
BB EIENDOM AS
SØKNADSTEGNING
SITUASJONSPLAN
MÅLESTOKK = 1:500
17.06.2002
SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
BOARCH
S01 G
10.03.2004 JW

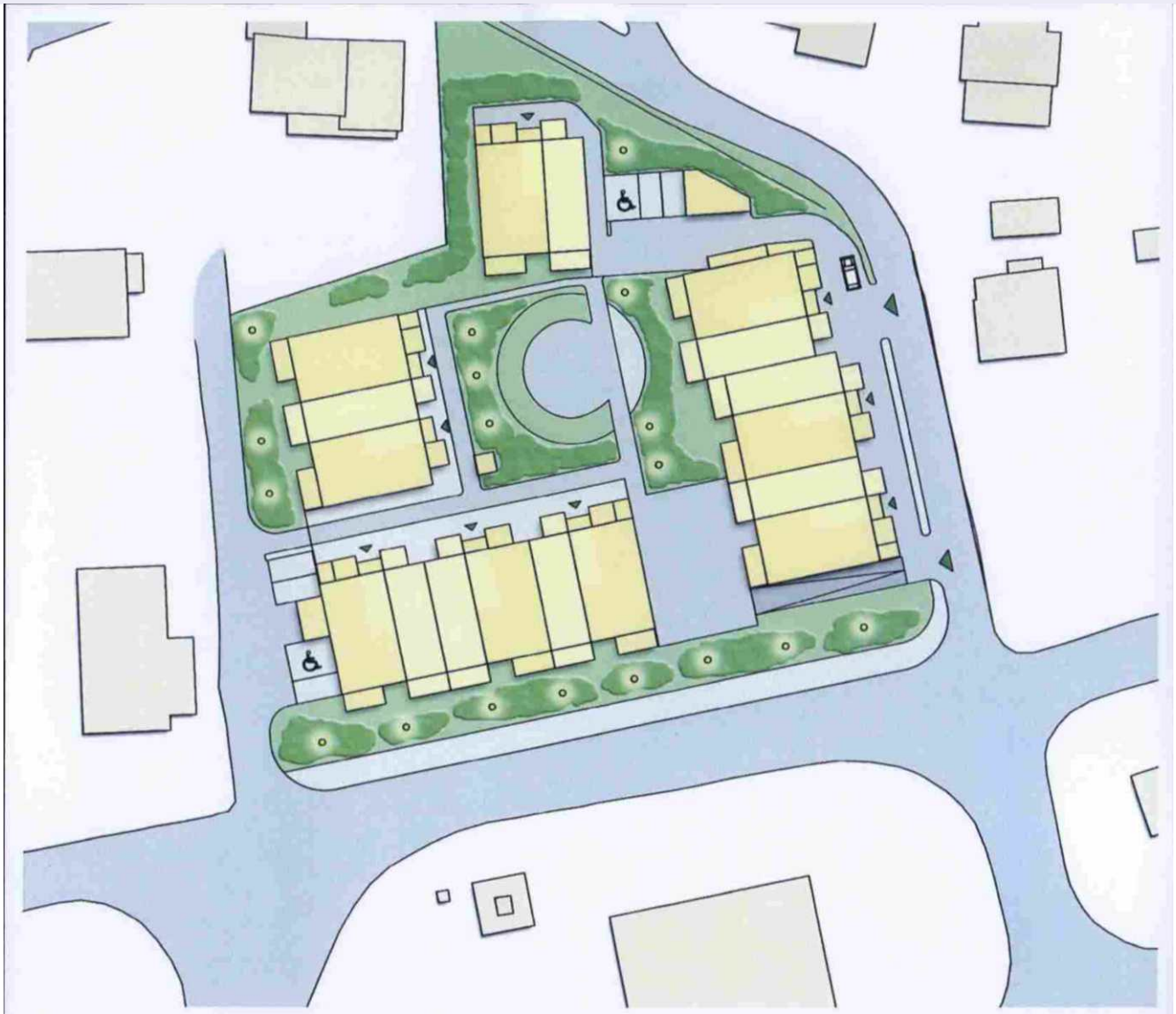
Vedlegg


BODØ KOMMUNE
SITUASJONSKART OVER
ADRESSE: Fjellveien 61-65
Gnr/ Bnr: 30/29
Målestokk: 1:500
Dato: 08/06/04
Sign: OKF
Kartinnholdet er ikke kontrollert.
Tiltakshaver plikter å utføre nødvendig kontroll
Tegnforklaring
OVERVANNSLEDNING
SPILLVANN
VANNLEDNING
EIENDOMSGRENSE
BYGNINGER
N
Y 52300
Y 52350
X 367900
X 367850
30/141
30/286
30/29
30/284
30/251
30/72
59
38
40
42
44
B1A
B1B
B3A
B3B
B3C

Vedlegg


© BOARCH ARKITEKTER A.S
SOLMO
FJELLVEIEN 61, BODØ
BB EIENDOM AS
FORPROSJEKT
PERSPEKTIV FRA RØNVIKVEIEN
27.02.2004 - GJ
SIV. ARK. GISLE JAKHELLN
BOARCH
S00

Vedlegg



bodø KOMMUNE
Byggesakskontoret

Boarch Arkitekter AS

Postboks 324
8001 BODØ

Dato: 06.04.2016
Saksbehandler: Hanne L Aasmoe
Telefon direkte: 75 55 53 63
Deres ref.:
Løpenr.: 24708/2016
Saksnr./vår ref.: 2010/4006
Arkivkode: 30/29

Ferdigattest

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

Byggeplass:	Fjellveien 61AB, 63 ABC Solliveien 38, 40, 42, 44, 8011 BODØ	Eiendom:	30/29, 30/284, 30/286
Tiltakshaver:	Bra Bo Eiendom AS	Bygningsnr:	19572978, 19573427 19573435, 19573443 19573451
Søker:	Boarch Arkitekter AS		
Tiltakstype:	Boligblokk 3 og 4 etasjer	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m²

Ferdigattest gis etter anmodning datert 10.03.16, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX.

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

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

Med hilsen

Tor Åseng
bygningssjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
BRA BO EIENDOM AS Nordstrandveien 63 8012 BODØ

Byggesakskontoret

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:
Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 52 00
Telefax: 75 55 53 48

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

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

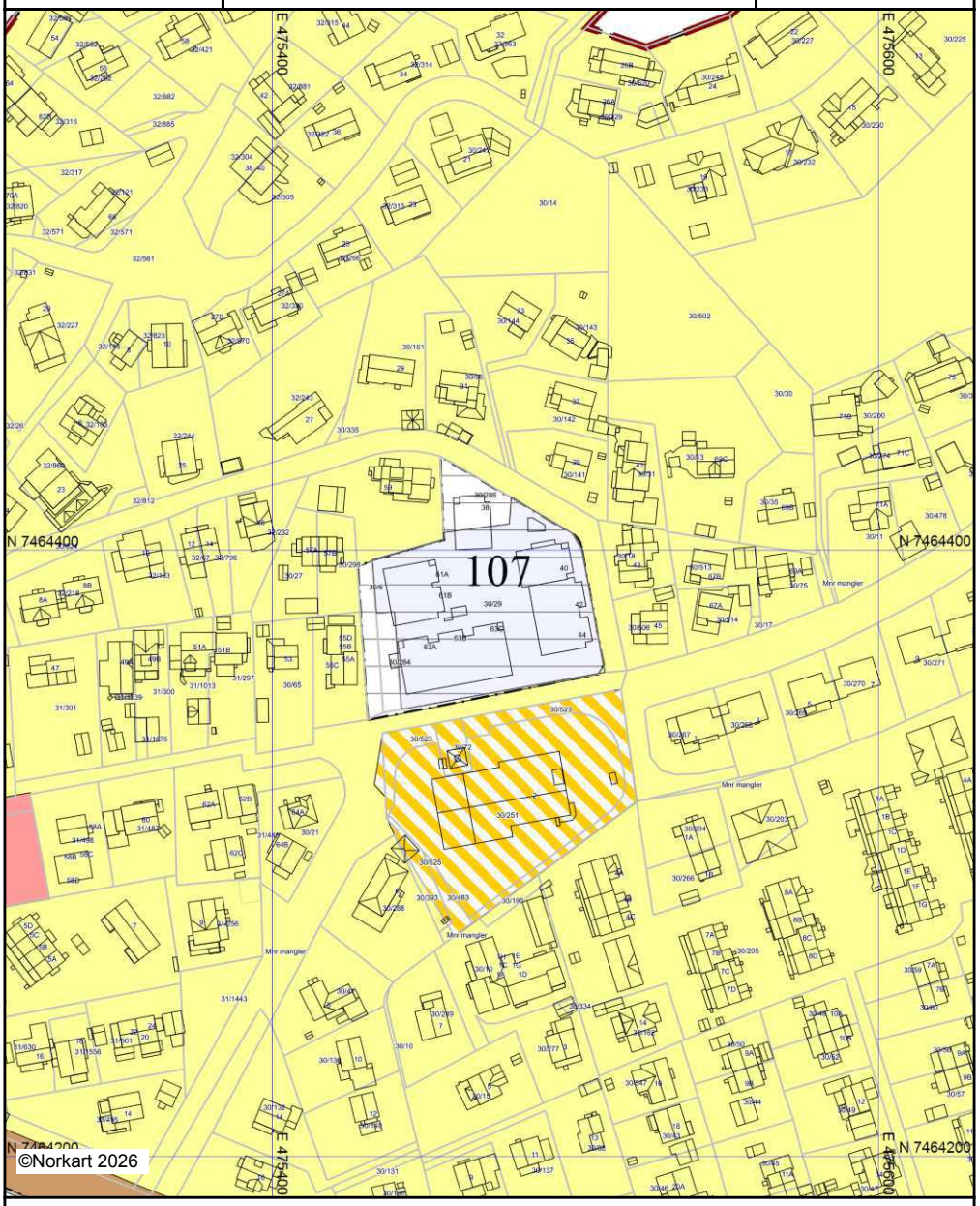
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 30/29
Adresse: Solliveien 44
Dato: 06.11.2026
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.

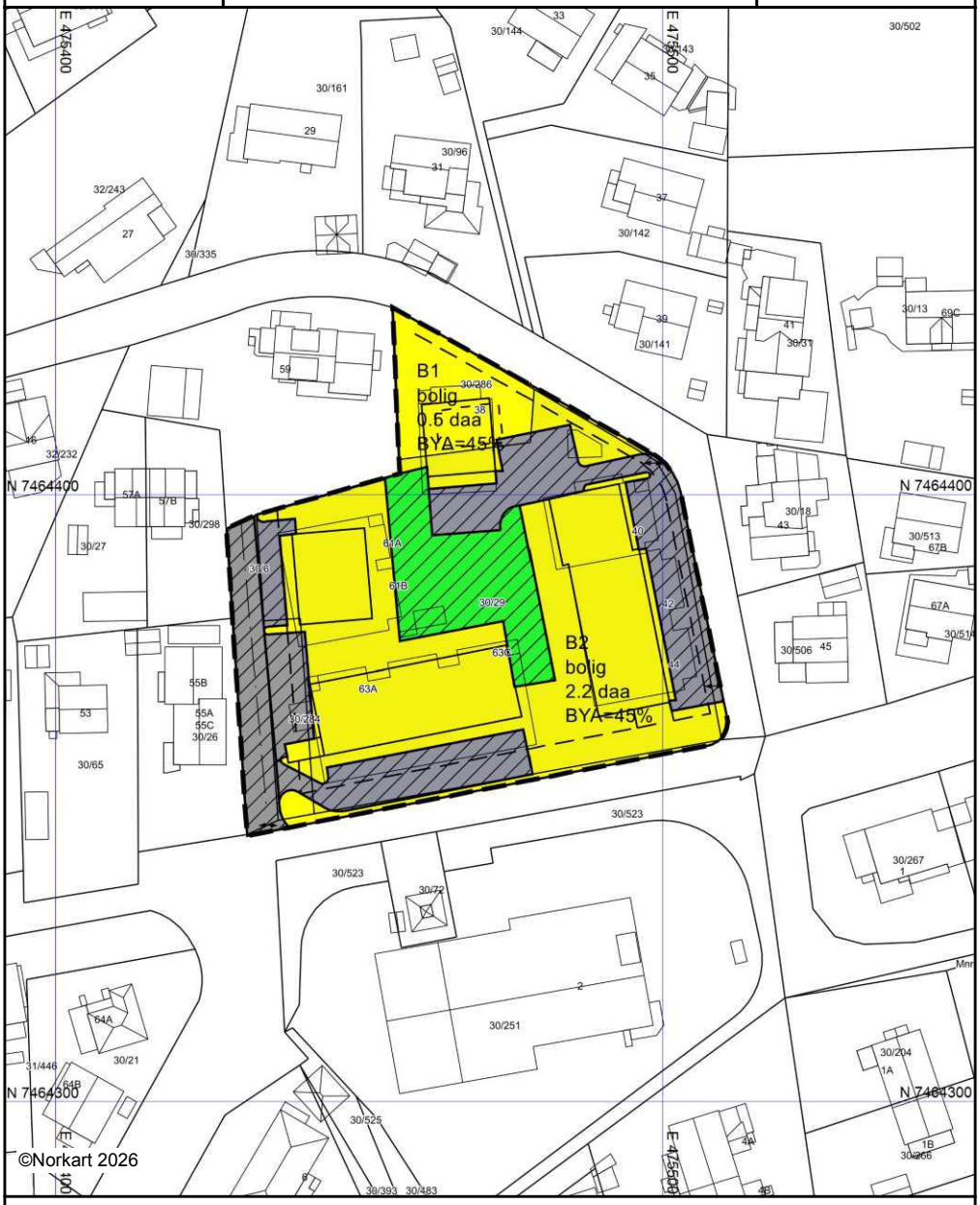
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/29
Adresse: Solliveien 44
Dato: 06.11.2026
Målestokk: 1:1000

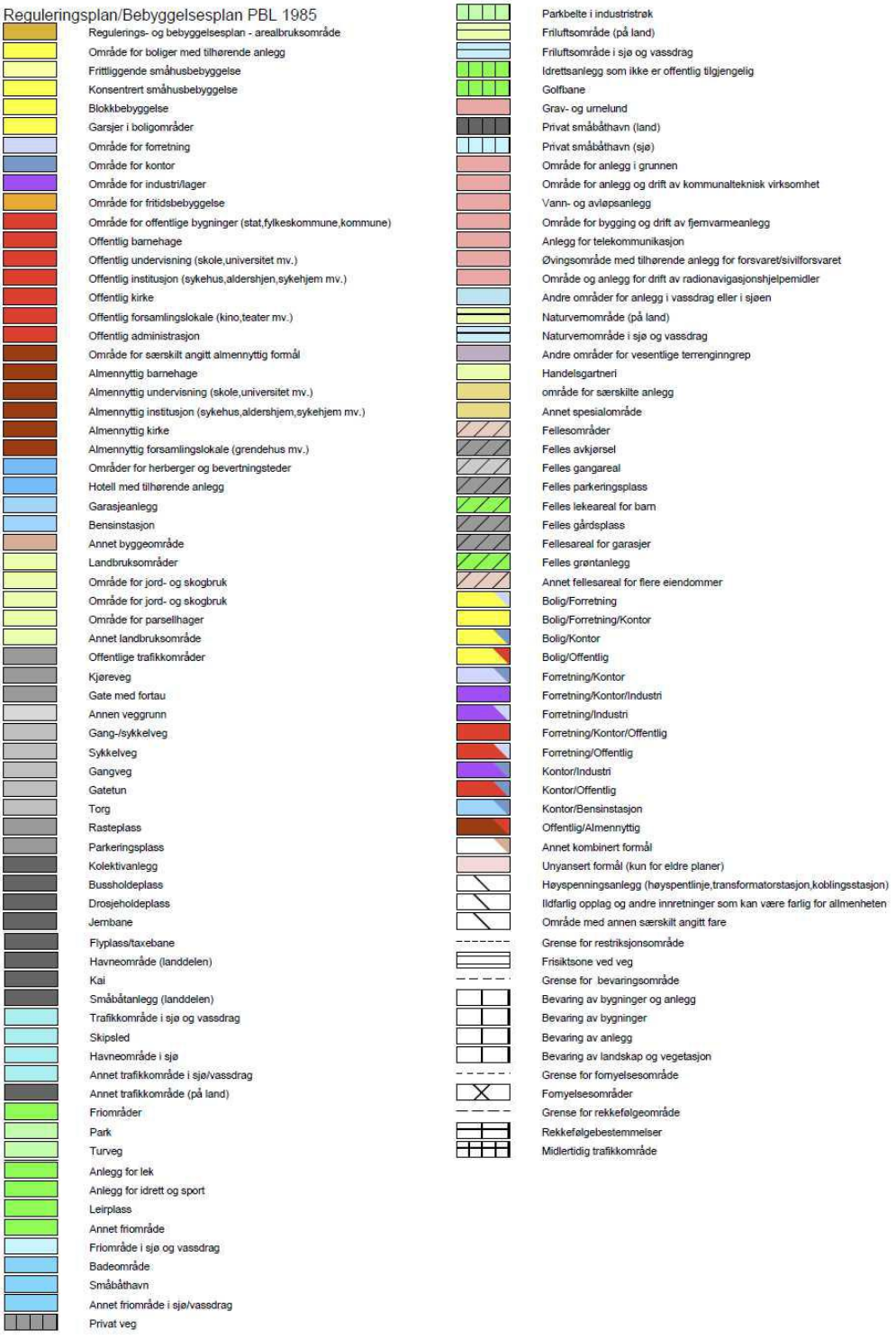
N

UTM-33

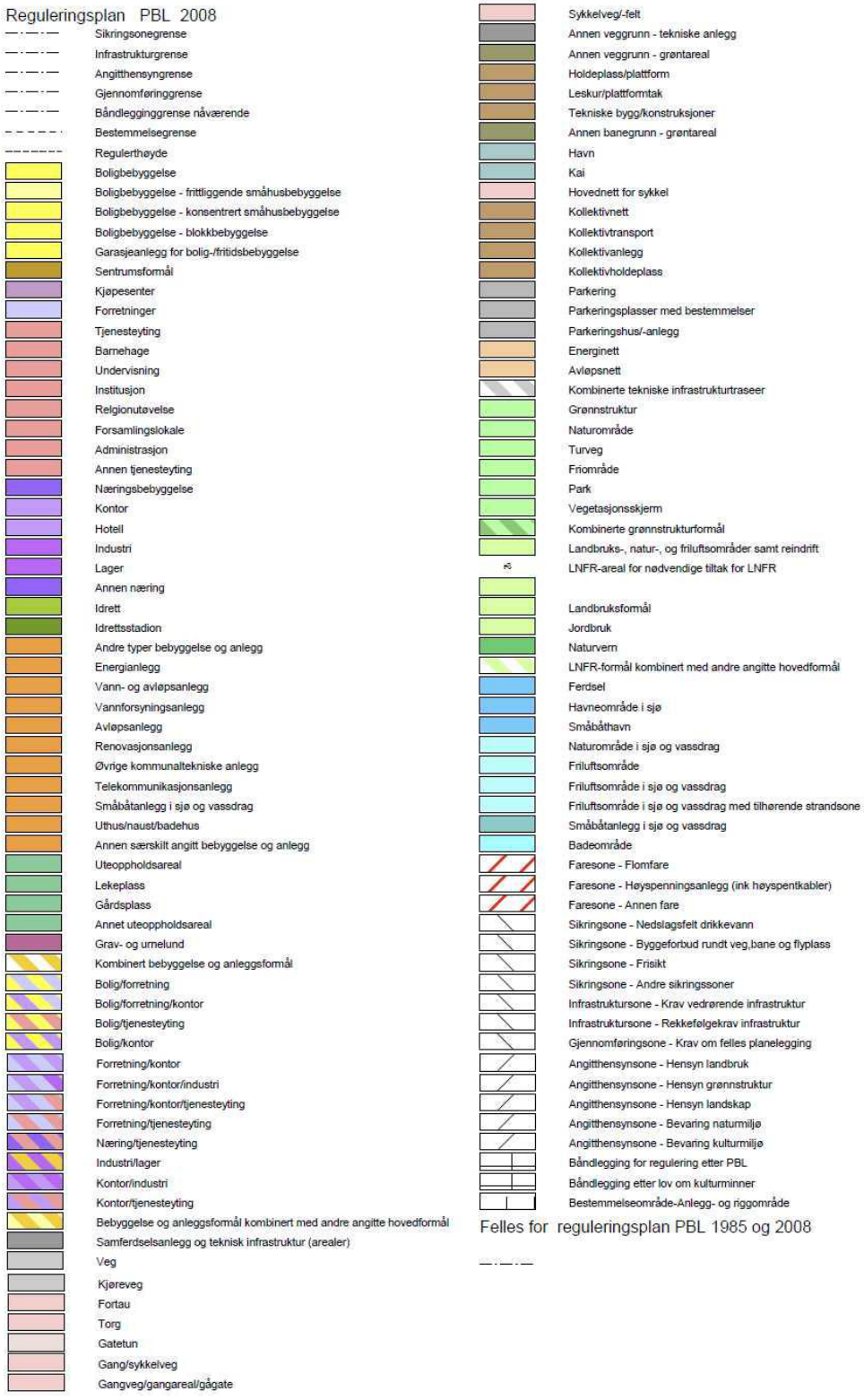


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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

Utskriftsdato: 06.11.2026

Bodø kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	30	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solliveien 44, 8011 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/16919/1804_KPA2026_Kp_kommuneplanen_planbest_endring_16092026.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 598 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 456 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_4 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 3 597 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

	Delareal 3 598 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_1 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B3.5
	Delareal 3 598 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #05 - Sone B byutviklingsområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 598 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_2 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Opphevet
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 598 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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1074 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1074)
Navn	Solmo, Fjellveien 61
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.06.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/720/1174380322992.pdf
Delarealer	**Delareal** 66 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FA3

Delareal 158 m^2
Formål Boliger
Feltnavn B1

Delareal 258 m^2
Formål Felles avkjørsel
Feltnavn FA2

Delareal 2 056 m^2
Formål Boliger
Feltnavn B2

Delareal 529 m^2
Formål Felles avkjørsel
Feltnavn FA1

Delareal 519 m^2
Formål Felles lekeareal
Feltnavn L

Delareal 11 m^2
Formål Felles parkeringsplass

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 23 i BORETTSLAGET FJELLVEIEN 61 (987097779), Bodø kommune

Norkart
Utskriftsdato: 06.11.2026 09:31

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	Solliveien 44	H0302	30/29	52	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STENSØ ANDREAS [redacted]	Eiendomsrett 1/1	Solliveien 44 8011	Bosatt

Vegadresse: Solliveien 44

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8011 BODØ	Kirkesogn	10010301 Rønvik
Grunnkrets	411 Hyttebakken	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	9 Saltvern		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
5	19573435		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	06.04.2016

5: Bygning 19573435: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 06.04.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1159
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1159
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	430
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	18

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.05.2004	07.06.2004
Igangsettingstillatelse	02.06.2004	26.06.2004
Ferdigattest	06.04.2016	13.04.2016

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	6	393	0	393	0	0	0
H02	6	365	0	365	0	0	0
H01	6	401	0	401	0	0	0

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 23 i BORETTSLAGET FJELLVEIEN 61 (987097779), Bodø kommune

Norkart
Utskriftsdato: 06.11.2026 09:31

Borettslag

Navn	BORETTSLAGET FJELLVEIEN 61	Org.nr	987097779
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	9

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

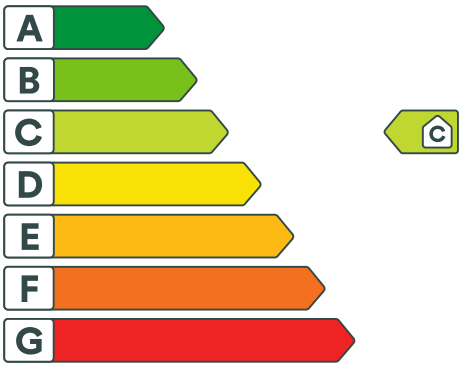
Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	30/284	195.9	
Grunneiendom	30/29	3598.4	
Grunneiendom	30/286	383.8	

enova

Energiattest



Adresse **Solliveien 44, 8011 BODØ**	
Dato for energimerking **09.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-381241**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **19573435**
Gårdsnummer **30**	Bruksnummer **29**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **151,29**



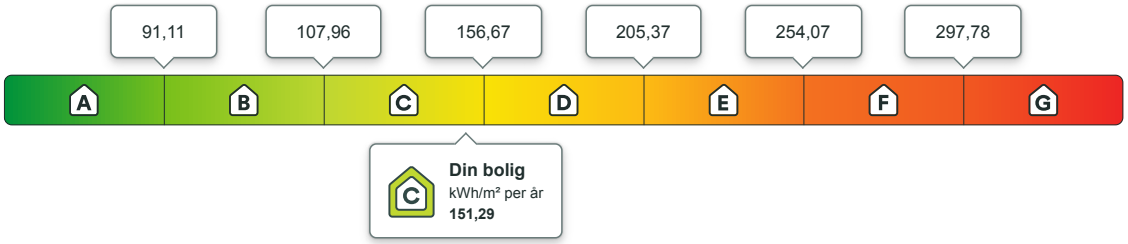
Solliveien 44, 8011 BODØ

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
9 910,40	**183,53**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Solliveien 44, 8011 BODØ

Detaljering

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

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



Solliveien 44, 8011 BODØ

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260446 / Kristian Vagle, tlf. 918 83 523
Solliveien 44, 8011 Bodø
Andelsnr. 23 i Borettslaget Fjellveien 61, org.nr. 987097779, BODØ kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kristian Vagle
Eiendomsmegler

918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no