

Velkommen til

Høglia 97, 8027 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Høglia 97
8027 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 890 000,-	**BRA/BRA-i**	135 / 120 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 891 090,-	**Boligtype**	Tomannsbolig
Andel fellesgjeld	kr	330 171,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 221 261,-	**Byggeår**	1984
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 301,-		

Energimerke G

Velkommen til Høglia 97! Innbydende vertikaldelt bolig med praktfull utsikt mot Børvasstindene, Saltenfjorden mm!

Boligen ligger meget bra til i ende av gate, i rolig og meget barnevennlig område. Grenser til friområde i forkant!

Stor balkong med gode lys og solforhold. Boligen har svært lite innsyn!
Umiddelbar nærhet til flott turterreng, sommer som vinter, med turstier, lysløype, gapahuker mm. Lekeområde like i nærheten.
Gangavstand til flere barnehager, skoler, Nord universitet mm.
Mørkved bydelssentrum byr på butikker, restauranter, legekontor, Mørkved idrettspark mm.

Boligen er innholdsrik, har en godt utnyttet planløsning og inneholder bla. 3 soverom, lekkert kjøkken, bad, wc-rom, godt med boder og bod med opplegg for vaskemaskin.

Borettslaget har i nyere tid skiftet vinduer, tak og store deler av bordkledning.
Ditt nye hjem? Velkommen til en hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Kristian Vagle
Eiendomsmegler

+47 918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Høglia 97, 8027 Bodø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 68 i Høglia Borettslag, org.nr. 954183203, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 220 171,-
Prisantydning	kr	3 890 000,-
Andel fellesgjeld	kr	330 171,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 221 261,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 227 761,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 6 500,-

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

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

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

forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 301,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Inkluderer: Betjening av fellesgjeld, tv-/internettpakke, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, bygningsforsikring, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og midler til drift/vedlikehold.

Drift/vedlikehold: 5 602,-
Kabel-tv/internett: 699,-

Info fra styret:
Eiendomsskatten vil kunne medføre en økning i felleskostnadene på 5% (Ikke behandlet av styret), utover dette, er det ingenting utover normal KPI justering som ligger i de eksisterende planene.

Med vennlig hilsen
Øyvind Pedersen
Styreleder

Beløpet er opplyst av forretningsfører, 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 22 580 602.67,- pr 05-01-2026

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Lånenummer: 16362456537, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 100
Saldo per 05.01.2026: 22 580 603
Andel av saldo: 330 171
Første termin/første avdrag: 30.09.2025
Siste termin 31.12.2050
Flytende rente

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

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 315 684.

Borettslaget budsjetterer i 2025 med et overskudd på kr. 417 376.

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

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

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: 120 m²
BRA - e: 15 m²
BRA totalt: 135 m²
TBA: 30 m²
GUA: 129.00 m²
ALH: 3.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 60 m²

Underetasje
BRA-i: 60 m²

Uteboder
BRA-e: 15 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
2
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
Tomannsbolig

Parkering
Parkering utenfor eget bolig. El.billader montert på bod.
Noen felles gjesteparkeringer like ved.

Borettslagets eiendom
Gnr. 43, Bnr. 305, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 3 111 m². ihht. matrikkelrapport fra Bodø kommune datert 05.01.2026. Felles tomter for borettslaget. Bestående av boligbebyggelse og grøntområder. Totalareal for borettslaget 20077 kvm iht. infoskriv fra NOBL.

Det bemerkes at hage i forkant av boligen, samt redskapsboder i hagen, står over på kommunal grunn. Kjøper overtar ansvaret og risiko for benyttelse av dette.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering | Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Grunnmur og fundamenter | Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Terrengforhold | Tildels sterkt hellende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger | Utvendige avløpsrør er fra byggeår. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er fra byggeår. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Da det ikke er opplyst om noe annet, settes årstall på vann og avløpsledninger fra byggeår.

Byggeår
1984 ifølge kommunen. Tilbygget i ca. 2008/2009.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 60 m²: Entré, stue, kjøkken, toalettrom og soverom
Balkong med utgang fra inngangsparti, og stue.

Underetasje
BRA-i 60 m²: Hall m/trapp, gang, bad, 2 soverom, bod u/trapp og 2 boder
BRA-e 15 m²: Utebod under balkong og frittstående utebod.
Utgang til hage fra ett soverom.
Redskapsbod

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.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder vaskeromsdel under trapp som er inntegnet som bod.
Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt.
Deler av balkong er ikke ihht. byggemeldte tegninger.
Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til forholdene.

Standard
Boligen holder følgende standard:

Entré | Velkommen inn! Romslig entré med god plass til å henge fra seg klær i romslig skyvedørsgarderobe.

Stue | Stue med god plass til sofagruppe og spisestue. Store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys i rommet. Pelletsovn i stuen. Utgang til balkong fra stuen.

Kjøkken | Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Bad | Bad med våtromstapet/belegg på veggene og flislagt gulv med varmekabler i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Soverom | Boligen har tre soverom. Soverommene holder god størrelse og har god plass til seng og garderobeløsning.

Vannledninger | Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsrør | Det er avløpsrør av plast.
Ventilasjon | Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav.

Varmtvannstank | Varmtvannstank fra 2008 på ca. 200 liter, plassert på bad.

Elektrisk anlegg | Automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gang. Fordelt over ukjent antall kurser da det ikke er kursfortegnelse. I hovedsak skjult anlegg.

Branntekniske forhold | Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingen er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

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

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Det mangler belistning rundt dør i gang. Vegg er ikke platekledd i bod u/trapp.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg. Det gjøres derfor kun oppmerksom på forholdet.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Overflater og konstruksjon på toalettrom i 1. etasje: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Overflater gulv på bad i underetasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i underetasje: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Ventilasjon på bad i underetasje: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Fuktsikring og drenering: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden 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.

TG3 - Utvendig:
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

TG3 - Innvendig:
- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 2 - Arbeid på bad eller våtrom: Nytt bad og våtrom. Egenerklæringskjema fra tidligere eier. Arbeid utført av Oras og byggsteve i 2008. Fornyet eller oppgradert tettesjikt, membran eller sluk: Helt nytt fra bunnen av, egenerklæring fra tidligere eier.

Pkt. 5 - Arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade: Nytt tak. Arbeid utført av vet ikke, men det har borettslaget full kontroll på i 2019.

Pkt. 7 - Arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger: Ny altan. Arbeid utført av ufaglært i 2022.

Pkt. 9 - Feil eller skader med dreneringen: Fant ingen drenering på kortveggen, borettslag tilkalte entreprenør og fikset drenering. August 2021. Tiltak eller feilen/skaden er utbedret: Ny drenering Dokumentasjon har sikkert borettslaget, de som fikset. Arbeid utført av trur det va encon men borettslaget har kontroll i 2021.

Pkt. 11 - Arbeid med drenering: Ny drenering kortvegg. Borettslaget har
dokumentasjon. Arbeid utført av Encon i 2021. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen: Deler av boligen. Som beskrevet i tidligere punkt. Kortsiden har ny drenering.

Pkt. 15 - Arbeid på vann og avløp: Vannsjekken. Arbeid utført av Bravida i 2019.

Pkt. 23 - Arbeid på det elektriske anlegget:
1. Nytt sikringsskap, div el jobb, ny måler 2018. Arbeid utført av Haneseth i 2009.
2. El bil ladder. Arbeid utført av Elektrikeren Bodø AS i 2025.
3. Ny kurs komfyr. Stikk toalett. Komfyrvakt. Arbeid utført av privat elektriker i 2025.

Pkt. 26 - Boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår: Bygget ut 1 soverom og 2 boder 2008.

Tiltak godkjent av kommunen: Godkjent av Bodø kommune 2008.

Pkt. 32 - Radonmåling på eiendommen: Borettslaget har kontroll på målingene på alle hus.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke | Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktekke skiftet i ca. 2019.

Veggkonstruksjon | Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer | Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i hovedsak fra 2021 og på tilbygget i ca.2009.

Dører | Bygningen har malt hovedytterdør og 2 stk malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser | Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.

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.

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 16.01.1984. 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.
Det foreligger byggegodkjente tegninger for tilbygg datert 30.06.2009. Det foreligger ikke ferdigattest hos kommunen for tilbygg. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Oppvarming
Pelletsovn i stue. Gulvvarme på bad og 2 boder. Forøvrig elektrisk. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Internett- og tv-leverandør

Innlagt fiber fra Altibox. Tv-/internettpakke 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 boligformål i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034. Reguleringsplanen for området er Høglia. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.

Skattemessig formuesverdi
Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.
kr 1 044 785,- for 2024

Andel felles formue
kr 40 274,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2023

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av NOBL og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt megler eller NOBL for ytterligere informasjon.

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.

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.

Eier
Kent Harald Lundberg

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 107239
Dato: 10.12.1982
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Dyrehold:
Det er tillatt med ett dyr per andelsleilighet i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.
Regel: Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium med rabatt kr 10 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (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 Håvar Berg Larsen i Byggcon Nord AS den 05-01-2026.

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 26.11.2025
Selgers egenerklæring, datert 30.11.2025
Energiattest, datert 26.11.2025
Vedtekter, datert 18.06.2024
Husordensregler, datert 03.06.2024
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger

Ferdigattest, datert 16.01.1984
Matrikkelrapport, datert 05.01.2026
Grunnkart, datert 05.01.2026
Reguleringsplan, datert 30.05.1980
Planopplysninger
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

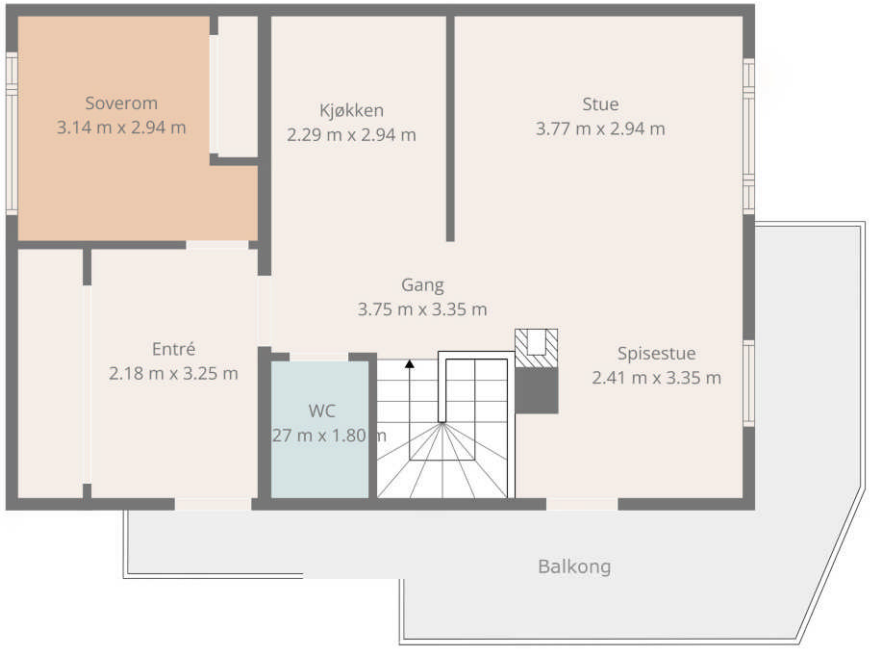
Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

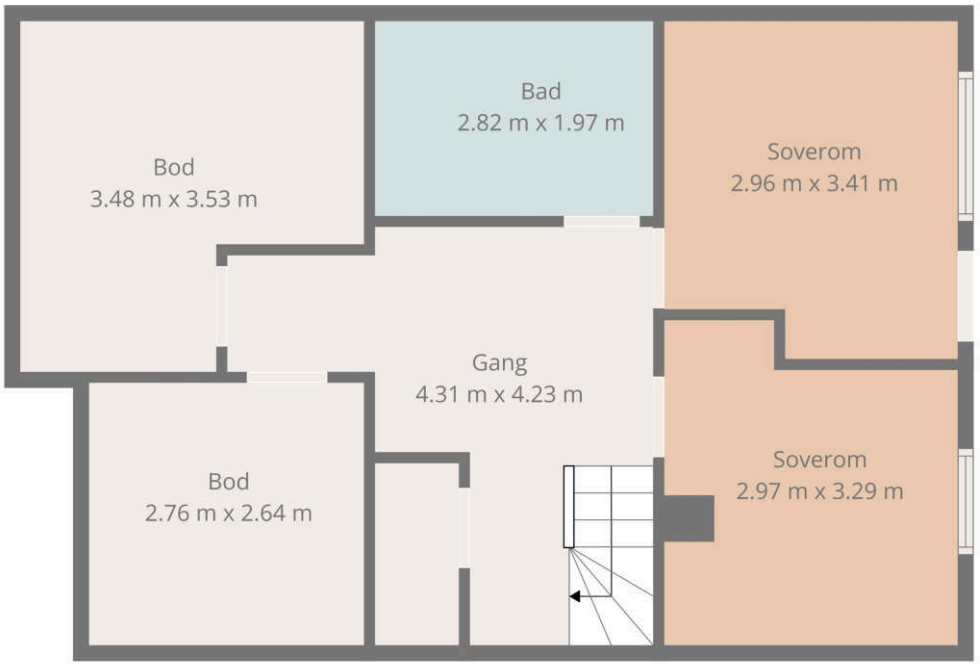
Forsikring
If Skadeforsikring, Postboks 240, 1326 Lysaker, tlf. 02400
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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





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.


































































97







HØGLIA 97

Nabolaget Håkåsen/Høglia - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Greisdalslia	Linje 1	**15 min** 0.9 km
Mørkved stasjon	Linje F7, R75	**21 min** 1.9 km
Bodø lufthavn		**17 min**

SKOLER

Mørkvedmarka skole (1-7 kl.)	**19 min**
395 elever, 35 klasser	1.2 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.)	**6 min**
368 elever, 28 klasser	2.7 km
Bodin videregående skole	**20 min**
965 elever	1.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**16 min**

> «Trivelig nabolag, nært det aller meste.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

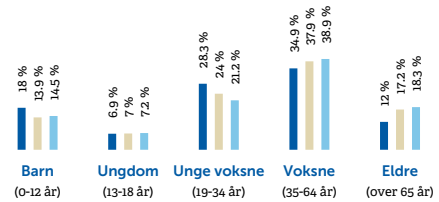
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Håkåsen/Høglia	732	428
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kjeldmyrlia naturbarnehage (1-5 år)	**10 min**
26 barn	0.8 km
Mellommyra barnehage (0-5 år)	**14 min**
72 barn	0.9 km
Trollmyra barnehage (1-5 år)	**14 min**
30 barn	0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Mørkved	**12 min**
PostNord	1.1 km
Rema 1000 Bertnes	**27 min**
PostNord	1.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

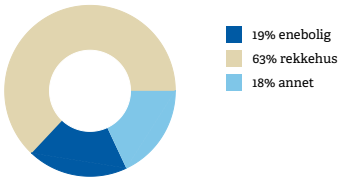
STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

SPORT

Hokkåsen s/ø ballplass	**8 min**
Ballspill	0.5 km
Kjellmyrlia ballplass	**11 min**
Ballspill	0.9 km
Feel24 Mørkved	**20 min**
Family Sports Club Mørkved	**18 min**

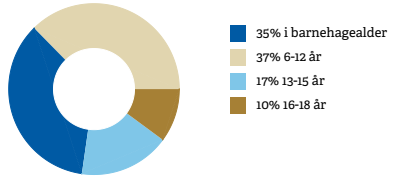
BOLIGMASSE



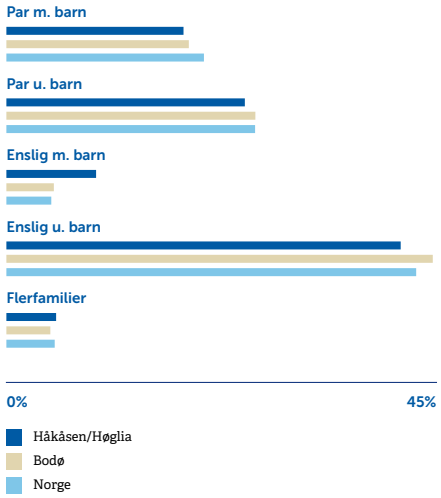
VARER/TJENESTER

Hunstadsenteret	**8 min**
Apotek 1 Mørkved	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



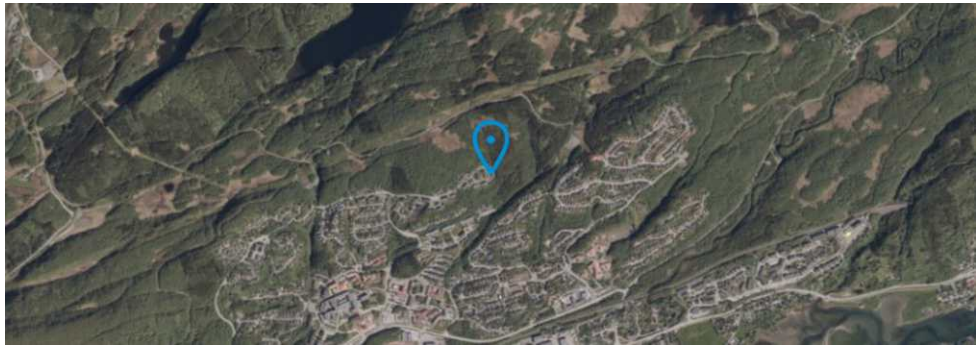
FAMILIESAMMENSETNING

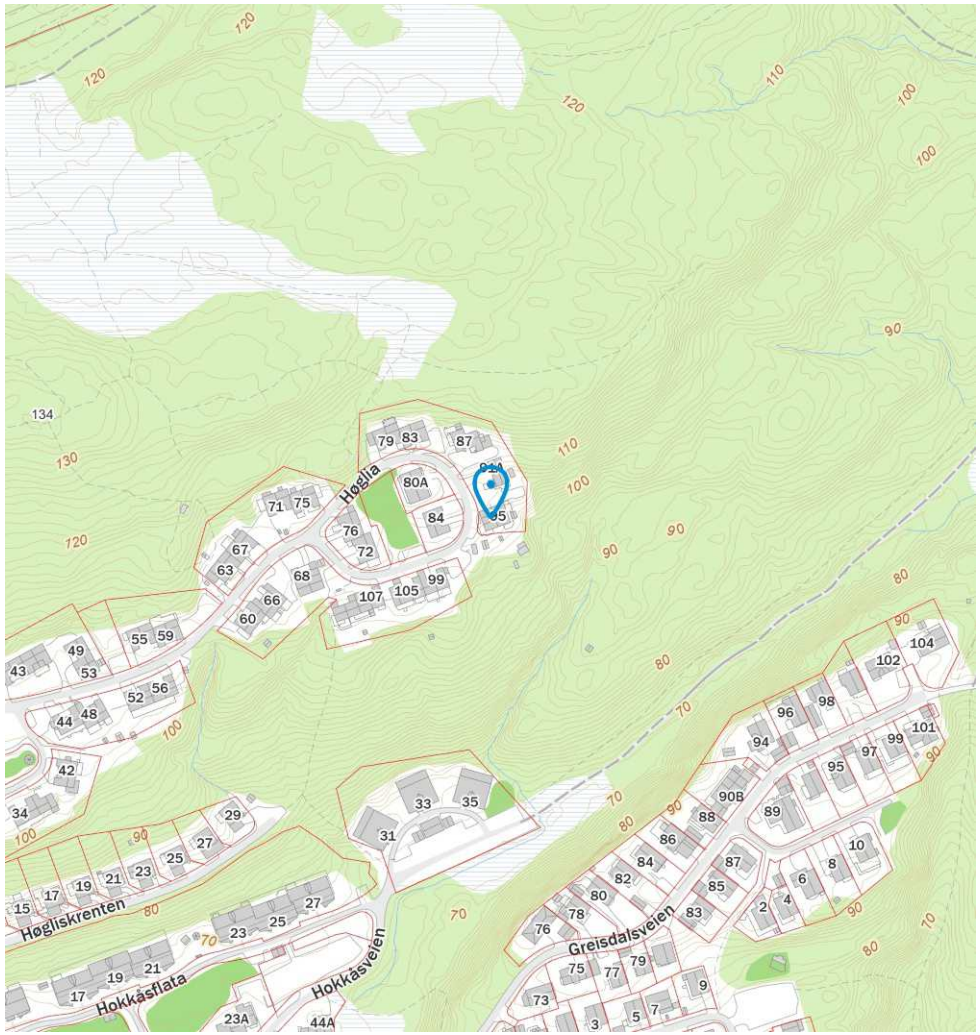


SIVILSTAND

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Høglia 97 , 8027 BODØ
BODØ kommune
gnr. 43, bnr. 305
Andelsnummer 68

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 17.11.2025 **Rapportdato:** 05.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21564-1486 **Referansenummer:** VX1664

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Håvar Berg-Larsen

BYGGCON

G
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

Håvar Berg-Larsen

Håvar Berg-Larsen
Uavhengig Takstingeniør
haavar@byggcon.no
952 81 889

Høglia 97 , 8027 BODØ
Gnr 43 - Bnr 305
1804 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Høglia 97 , 8027 BODØ
Gnr 43 - Bnr 305
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne vertikaldelte 2 mannsbolig oppført ca 1984 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 41 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

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

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

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

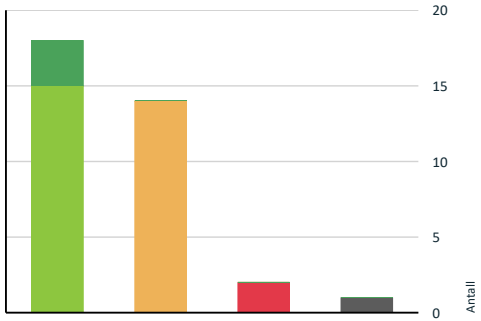
- Det foreligger ikke tegninger

Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

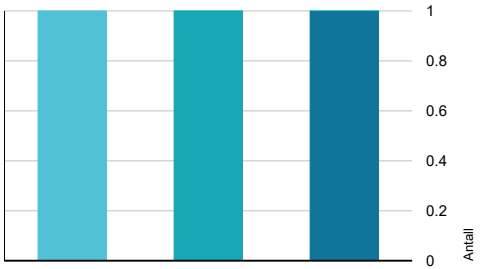
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Bod u/trapp	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Høglia 97 , 8027 BODØ
Gnr 43 - Bnr 305
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



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1984

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 IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Snødekte flater, begrenset besiktning.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i lakkert metall

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Høglia 97 , 8027 BODØ
Gnr 43 - Bnr 305
1804 BODØ

Tilstandsrapport






TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og 2stk malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.
Normalt vedlikehold som maling / smøring må påregnes.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 2 Bod u/trapp

Vegg på bod u/trapp

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegg er ikke platekledd

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vegg må platekles for å lukke avviket.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll i stue og målt ca 16mm høydeforskjell.
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.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Høglia 97 , 8027 BODØ
Gnr 43 - Bnr 305
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

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

Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg.
Det gjøres derfor kun oppmerksom på forholdet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Pelletsovn.
Det gjøres oppmerksom på at det kun er utført en visuell utvendig besiktigelse av pipe og vedovn. Viser til stedlig branntilsyn for tilstandsvurdering.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører og 1 stk furudør. Forventet brukslitasje utifra alder og bruk. Noe merker og hakk rundt om.
Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.
Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

UNDERETASJE > BAD

Høglia 97 , 8027 BODØ
Gnr 43 - Bnr 305
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler knapp på toalettsisterne

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk med piggmåling er foretatt i trekonstruksjon inne i inspeksjonsluke på soverom bak vegg til bad., uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående toalett og servant. Vinylbelegg på gulv og panel på vegger. Panel i tak.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er besiktiget i rørskap.

Høglia 97 , 8027 BODØ
Gnr 43 - Bnr 305
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

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

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gang. Fordelt over ukjent antall kurser da kursfortegnelse ikke er komplett. I hovedsak skjult anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke opplyst om årstall det ble installert nytt sikringsskap og automatsikringer
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

TG2 gis med bakgrunn i at kursfortegnelse ikke er komplett.
Sikring 6 & 7 er ikke merket om er reserve eller annet formål, det er også 3 sikringer i skapet uten nummerering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert.
Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingen er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Mangler røykvarsler i 1 etg.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

TG 0 Terrengforhold

Tildels sterkt hellende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er fra byggeår
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er fra byggeår.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Da det ikke er opplyst om noe annet, settes årstall på vann og avløpsledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

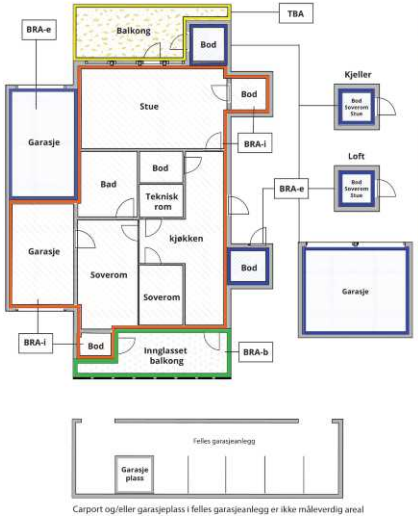
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 Etasje	60			60	30	3	63
Underetasje	60	6		66			66
SUM	**120**	**6**			**30**	**3**	**129**
SUM BRA	**126**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, soverom, toalettrom, kjøkken, stue		
Underetasje	Bad, hall m/trapp, soverom, soverom 2, bod, bod 2, gang, bod u/trapp	Utebod	

Kommentar

Gjør oppmerksom på 3m2 forsvinner i gang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	103	23
Utebod	0	9

Kommentar

Tomannsbolig Bod. 8m2 + rom 8m2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2025	Håvar Berg-Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	43	305		0	3111.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Høglia 97

Hjemmelshaver

Høglia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HØGLIA BORETTSLAG	954183203			Lundberg Kent Harald

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

68

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse
Lagring av løsøre

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold
Det må påregnes noe vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.01.2026	
2	06.01.2026	Endret P-rom

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 30.11.2025
Lundberg, Kent Harald

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

Kent Harald Lundberg

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Høglia 97
8027 BODØ

1804-43/305/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008
   Firmanavn: Oras og byggsteve
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad og våtrom Egenerklæringskjema fra tidligere eier

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

• **Ja**

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

Helt nytt fra bunnen av, egenerklæring fra tidligere eier

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Vet ikke men det har borettslaget full kontroll på
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Ny altan

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

Fant ingen drenering på kortveggen, borettslag tilkalte entreprenør og fikset drenering. August 2021

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Trur det va encon men borettslaget har kontroll
   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering Dokumentasjon har sikkert borettslaget, de som fikset

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Encon
   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering kortvegg Borettslaget har dokumentasjon

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Som beskrevet i tidligere punkt. Kortsiden har ny drenering

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Bravida
   Beskrivelse av arbeidet: Vannsjekken

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009
   Firmanavn: Hanesteh
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap, div el jobb, ny måler 2018
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Elektriketen Bodø ss
   Beskrivelse av arbeidet: El bil ladder

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Privat elektriker

   Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs komfyr Stikk toalett
   Komfyrvakt

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Bygget ut 1 soverom og 2 boder 2008

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Godkjent av Bodø kommune 2008

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Borettslaget har kontroll på målingene på alle hus.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl Dato utkjørt: 05.01.26 Side 1 av 2

Høglia Borettslag		Vår ref.:	76/68
Høglia 97		Type:	Tilknyttet Borettslag
8027 BODØ		Eiere:	Kent Harald Lundberg
Organisasjonsnr:	954 183 203	Andelsnr:	68

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 301

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	5 602
Tilleggsytelser:	Kabel-tv	699

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	330 171	Gjeld siste årsoppg.:	336 142
Klient ajourf. lån:	22 580 602,67	Klient gj. s. årsoppg.:	22 988 967

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362456537, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 100

Saldo per 05.01.2026: 22 580 603

Andel av saldo: 330 171

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.12.2050)

Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Øyvind Pedersen
Adresse:	Høglia 38
Postnr/-sted:	8027 BODØ
Telefon:	Mob.: +4790692821
E-post:	HogliaBorettslag@ mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.01.2026

Utestående saldo: 0

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

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	341 712	Andre inntekter:	1 118
Annen formue:	40 274	Utgifter:	16 010		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	208 430
Andelsnr:	68	Partialobligasjonsnr:	68

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1985		
Gårds/bruksnr:	43/311, 43/306, 43/308, 43/310, 43/312, 43/305, 43/307, 43/313		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	20077.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588724

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1985	Første innflytting:	01.01.1985
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3

Høglia Borettslag
Høglia 97
8027 BODØ

Vår ref.: 76/68
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Kent Harald Lundberg

Organisasjonsnr: 954 183 203

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:
Livsløp standard: Nei
Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyansiennitet
2 - Medlemskap i Nobl

Oppr. antall rom: 3
Kategori: Kategori 1
P-rom 88

Fasiliteter:

Tilbygg og påbygg, plattinger etc som avviker fra opprinnelig bygg er andelseiers ansvar

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 er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

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

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

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

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

Alle enheter har mulighet for vedfyring

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

HUSORDENSREGLER FOR HØGLIA BORETTSLAG

SIST ENDRET styremøte 3. juni 2024

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i Høglia borettslag (Hbrl), og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Reglene skal således ikke legge unødvendige plikter på andelseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et godt bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge husordensreglene.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Andelene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at den skal sikre andelseierne orden, ro og hygge i hjemmene. Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23.00-07.00 på hverdager, og mellom 24.00-07.00 på dager før helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00/24.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., tillates det i tidsrommet 08.00-21.00 på hverdager, hvor utvidelse av tidspunktet skjer etter avtale med nabo.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

- Det må heller ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer, på en slik måte at det sjenerer naboene.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller – lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Søppel sorteres etter gjeldende retningslinjer fra IRIS Salten. Søppelbokser skal ikke være plassert slik at de er til hinder for brøyting, eller skaper et uoversiktlig trafikkbilde.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Og vi ber dere lese borettslagets egne byggsøknadspapirer som dere finner på hjemmesiden.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantinger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget – og dermed andelseierne – unødvendige utgifter.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Hbrl har mange barn og unge som bruker veien til både lek og skolevei. Fører av motorvogn skal derfor vise en særlig oppmerksomhet overfor myke trafikanter.

Hbrl er en parkering forbudt sone, parkering skal skje på anviste plasser på Hbrls tomt og de felles parkeringsplasser som finnes på kommunal grunn. Parkeing på veiskulder langs veien gjennom Hbrl er ikke tillatt, da det skaper en uoversiktlig trafikksituasjon.

Parkeringsplanen legger opp til at hver parkeringsplass er 3 * 6 meter – der hvor parkeringsplass grenser mot vegg, beregnes en parkeringsplass til å være 3,5 * 6 meter. Borettslaget har lagt til rette for at det skal være mulig å kunne parkere to biler i dybden – der hvor det er mulig er dette markert med, to parkeringsplasser etter hverandre hver på 3 *6 meter i form av grønne rektangler med husnummer inni. Der hvor parkeringsdybden er ca 9 meter eller mer, men ikke 12 meter i dybden er det markert med et gult rektangel merket ½ i tillegg til rektangel med husnummer. Gjesteparkering er markert med grønne rektangler merket Gj. Parkeringsplanen viser totalt:
46 doble parkeringsplasser (12 meter dyp)
11 halvannen parkeringsplasser (9 meter dyp)
11 enkle (6 meter dyp)
20 gjesteparkeringer og en tilhengergjesteplass
Borettslagshengerens parkeringsplass

Alle andeler har hver sin dedikerte parkeringsplass/plasser som vist på kart:







6. Dyrehold

Det er tillatt med et dyr per andelsleilighet i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Regel: Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser

Grilling: Grilling er tillatt. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Etterlatte eiendeler: Borettslaget overtar ikke ansvar for etterlatte eiendeler. Slike eiendeler vil bli overlatt hittegodskontoret eller bli tilintetgjort for eiers regnig og risiko.

Meldinger og henvendelser: Meldinger fra Hbrl ved styret eller forretningsfører ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser angående husordensreglene skal skje skriftlig.

Henvendelser, klager m.m. vedrørende leieforholdet og ordensreglene kan rettes til forretningsfører eller styret i borettslaget.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

VEDTEKTER

for Høglia borettslag org nr 954 183 203
tilknyttet Bodø Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 04.11.82, endret 11.05.04, 04.05.11, 16.06.15, 08.06.16, 24.05.18, 13.06.19, sist endret 18.06.24.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bodø boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

(5) Når en andelseier etter godkjent søknad foretar utbygging av beboelsesrom eller bod/uthus for egen regning, skal andelseier belastes for andel av borettslagets driftskostnader beregnet ut fra areal på nybygg. Eier av frittstående bod/uthus skal dekke andel av borettslagets kostnader til forsikring og eventuell eiendomsskatt. Eier av utbygg til beboelsesrom skal dekke borettslagets andel av drift/vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt. Indeksregulering av tilleggsytelser for påbygg/nybygg skal skje med samme endring som innkreving til drift/vedlikehold etter husleiebrøk.
Driftskostnader pr juni 2016:
Kostnader pr m2 areal til beboelse kr 216 pr år/18 kr pr mnd
Kostnader pr m2 areal til bod kr 72 pr år/6 kr pr mnd
Driftskostnader endres årlig i rapport fra styret til generalforsamlingen med virkning fra 1. september samme år.

(6) 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.

(7) Styret kan innvilge saker på følgende generelle utbyggingsarealer:
Styret kan innvilge følgende tiltak etter søknad:
For alle typer enheter (D, Ds, Du, Dus, F, Fs, G, Gs, H, Is):
A. Platting/heller - uansett størrelse
B. Oppsett av gjærde
C. Utbygging av bod tilsvarende H 101.
D. Veranda på motsatt side av inngang i en dybde på inntil 4,0 meter, i hele husets bredde.
E. Etablere bod under veranda, såfremt den ikke kommer i konflikt med vindu i 1. etg./u.etg. (H42/H66)
F. Installasjon av varmepumpe etter følgende kriterier:
   Installeres av fagperson, det fremgår av produktmerkingen at den har et støynivå under største belastning på maksimalt 50 db. Den kles inn i skap, som males i monterigsveggens farge. Pumpen skal plasseres på vegg/veranda på motsatt side av inngangsparti, eventuelt på endevegg.
   Alle typer unntatt Du/Dus:
G. Veranda i andre etasje over inngangsparti. (H 53/H 44 - 46)
H. Takopplett i andre etasje over inngangsparti. (H 26 - 28)
   Type Du/Dus:
I. Utbygg boligareal tilsvarende H 68/70.
J. Utbygg inngangsparti tilsvarende 52, 54 og 58.
   Type D/Ds:
K. Utbygg boligareal tilsvarende H 64/66.
   Alle typer unntatt H/Is:
L. Carport på endevegg. Bredde 3,5 meter. Lengde minimum 7 - maksimum 9 meter. (H105).
M. Hagestue.

   Generalforsamlingen har gitt prinsipiell tillatelse til bygg av garasje/carport. Parkeringsplanen legger opp til at carport kan bygges for endeleleiligheter. Carport skal ikke tas med i arealberegningen og fremstår som en bra utnyttelse av området. På sikt bør alle verandaer med plass til bil under omreguleres til carport. Det er et poeng at en carport er 3,5 meter bred. Hvis det, når malen fra 105 skal overføres til andre bygningstyper, skulle vise seg at det av praktiske grunner er formålstjenestelig med garasjer som er kortere enn 9 meter, eller uten veranda oppå, kan styret etter en nøye gjennomgang vurdere dette. Styret skal ved sin behandling vektlegge løsninger som anses som fremtidig bærekraftige - ikke 3 meter lang fordi man har en Buddy, ikke 1,5 meter innvendig høyde fordi man har en Ferrari og er liten av vekst, ikke 2,5 meter bred fordi du har motorsykkel med sidevogn.

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som 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.

Enhver andelseier skal utføre beising/maling av egen bolig. Det er opp til den enkelte andelseier å utføre arbeidet selv, eller å leie inn hjelp for å få jobben utført. Det settes en frist til 1. oktober i henhold til tilstandsrapport, dvs. der det anbefales malt i 20xx. Ved behov skal vegger som er spesielt utsatt males oftere. Vinduer og listverk skal også males sammen med veggen.
Dersom fristen ikke overholdes vil arbeidet bli satt bort til et malerfirma, og de andelseiere som ikke har beiset/malt vil belastes for kostnadene gjennom en engangsbetaling eller økte felleskostnader tilsvarende kravets størrelse fordelt på 4 år. Dette gjelder uansett grunn til at dette ikke er blitt gjennomført innen fristens utløp.

Praktiske opplysninger: Umalt treverk skal grunnes med Jotun Visir, eller tilsvarende kvalitet, og påføres to strøk maling. Husveggen skal vaskes med husvask eller kraftvask avhengig av behov. Veggene skal males med Drygolin Ultimat, eller tilsvarende kvalitet. Hvis tilstandsrapporten sier det skal males to strøk, skal disse påføres innen 14 dager for optimalt vedheft i

hverandre. Borettslaget stiller følgende til disposisjon for andelseier for hver malingssesong:

- et sett med tre malekoster for utendørs maling i forskjellige størrelser
- husvask, påføringssprøyte og vaskekost
- stiger er plassert ut i borettslaget, arbeidsplattformer er tilgjengelig i boden
- 1 dags leie av lift pr enhet, det forutsettes at bruk av liftene koordineres slik at minimum 2-3 enhetergår sammen om bruk av lift for en periode på 2-3 dager.

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

(3) Tilbygg som etter søknad er godkjent oppført til:

- beboelse og inngår i boligens primærareal (Punkt H, I og J) fra vedtektene 4-1 (6) + H 38 og H 95/97.
- bod som er naturlig forlengelse av bygget (Punkt C fra vedtektene 4-1 (6).

for andelseiers regning er unntatt fra andelseiers vedlikeholdsplikt når det foreligger ferdigstillingsattest fra Bodø kommune. Alle andre inngrep som etter godkjent søknad er gjort på borettslagets tomt slik som veranda, plattinger, frittstående boder, boder oppsatt mot bygningskropp, carporter, garasjer, gjerder, støttemurer, trapper. helleganger og lignende på andelseiers regning tilhører andelseiers vedelikeholdspikt og utskiftningsplikt.

Hvis slike konstruksjoner kommer i veien for borettslagets behov for bytte av kledning, drenering, kabler og rør i bakken og lignede tiltak, må andelseier være forberedt på å reetablere plattinger, helleganger, trapper, gjerder og støttemurer for egen regning. Godkjente carporter, boder, overbygde inngangsparti og verandaer vil kunne bli reetablert av borettslaget. Tiltak som andelseier betaler driftskostnader for ihht 4-1 (5) er unntatt andelseiers vedlikeholds- og utskiftningsplikt. Alle tiltak nevnt i punkt tre skal males/beises etter bestemmelser gitt i punkt 5-1 (1).

For boenheter som har etablert tilleggsareal før generalforsamlingen 2016, skal det beregnes og tas inn ekstra andel av felleskostnader etter gjeldende satser for ekstraareal ved alle eierskifter etter 01.01.2020. (Dette gjelder pr. mai 2019: Høglia 22, 24,26, 28, 30, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 56, 58, 64, 66, 68, 70, 78, 45, 47, 53, 63, 65, 67, 69, 71, 77, 79, 87, 93A, 95, 97, 99, 105, 109, 111 og 113.

(4) 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens

§ 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 - 6 medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles elektronisk av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis elektronisk melding til boligbyggelaget. Andelseierne må til enhver tid påse at borettslaget har riktig adresse. Alle saker som skal behandles av styret eller

generalforsamlingen skal meldes inn til post@hoglia.no innenfor de til envher tid gjeldende frister satt av styret eller generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående

eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

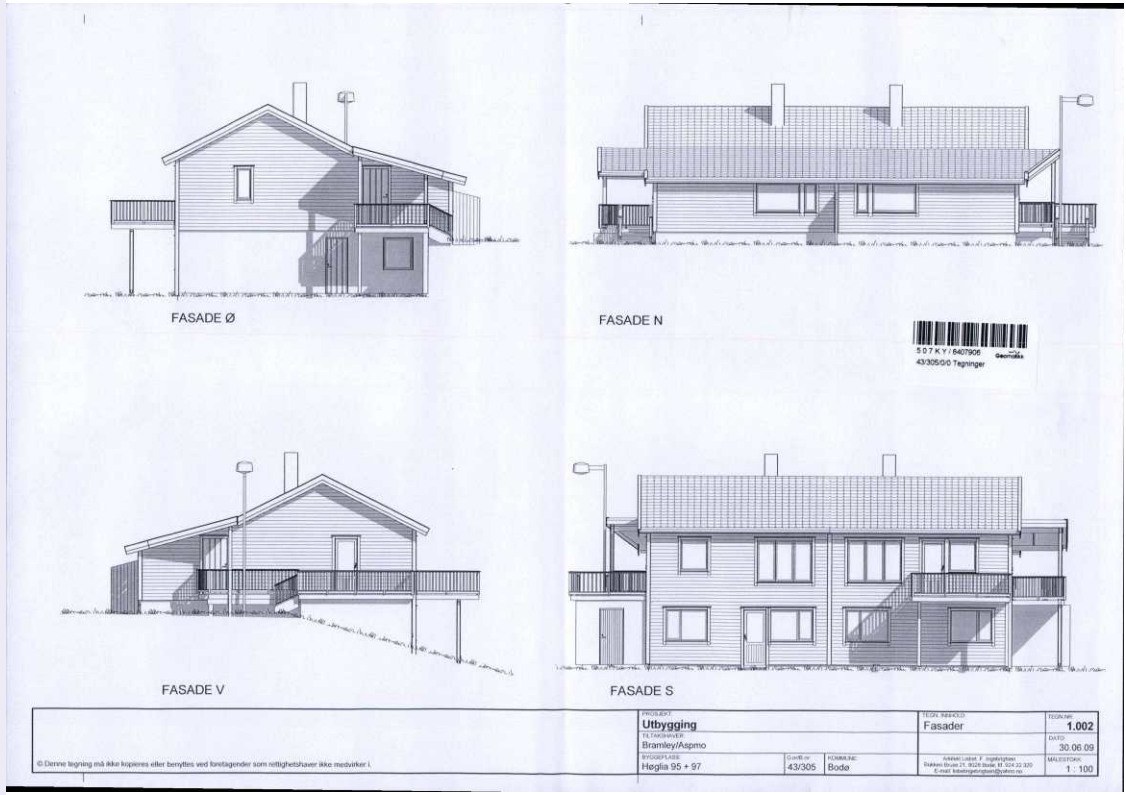
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

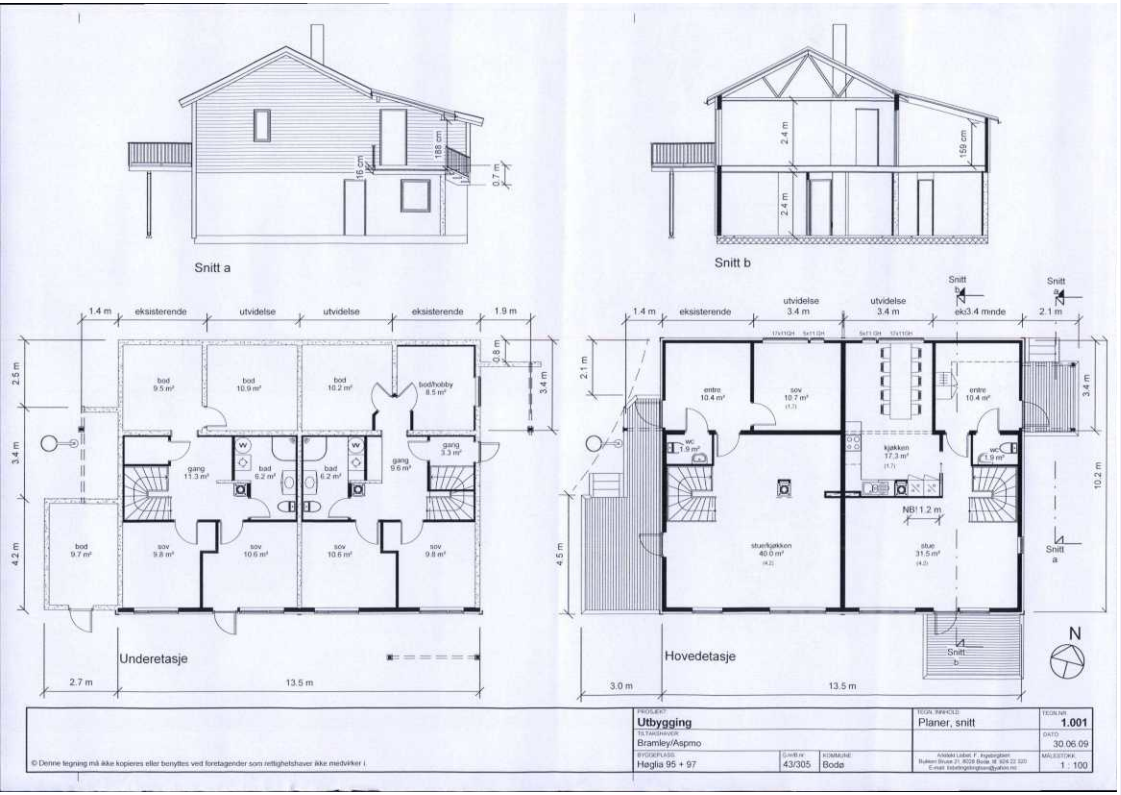
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

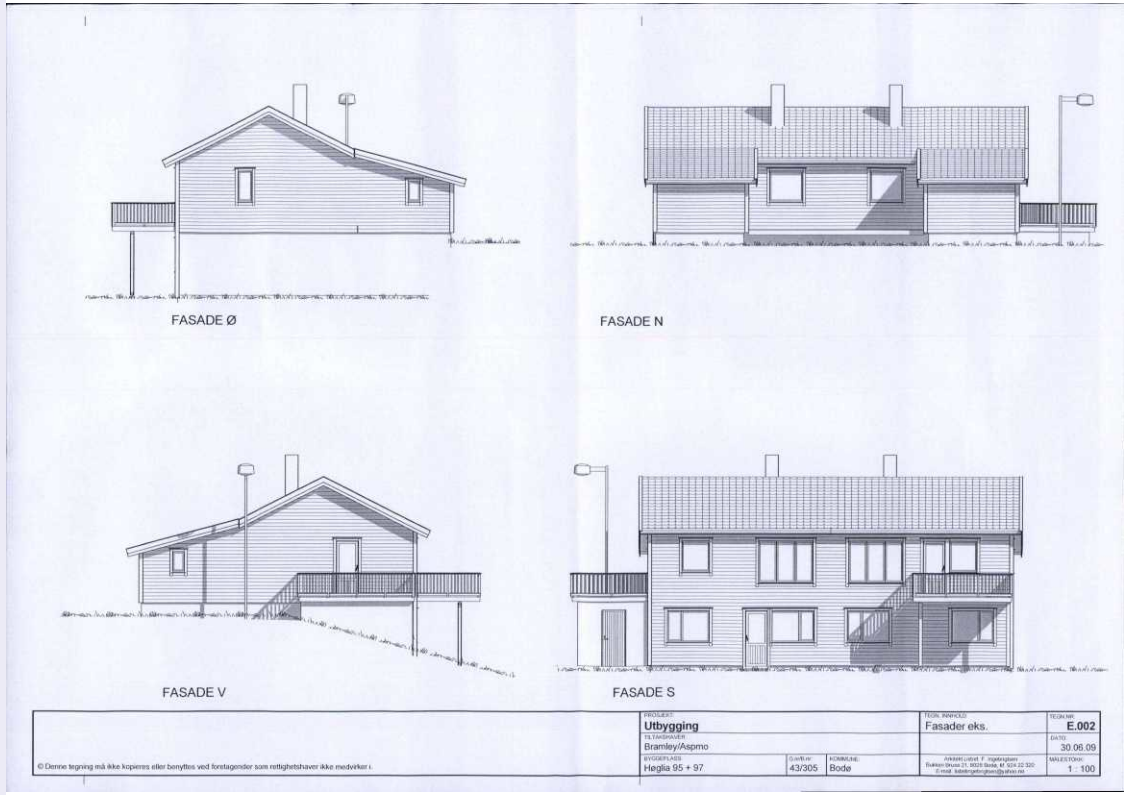
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

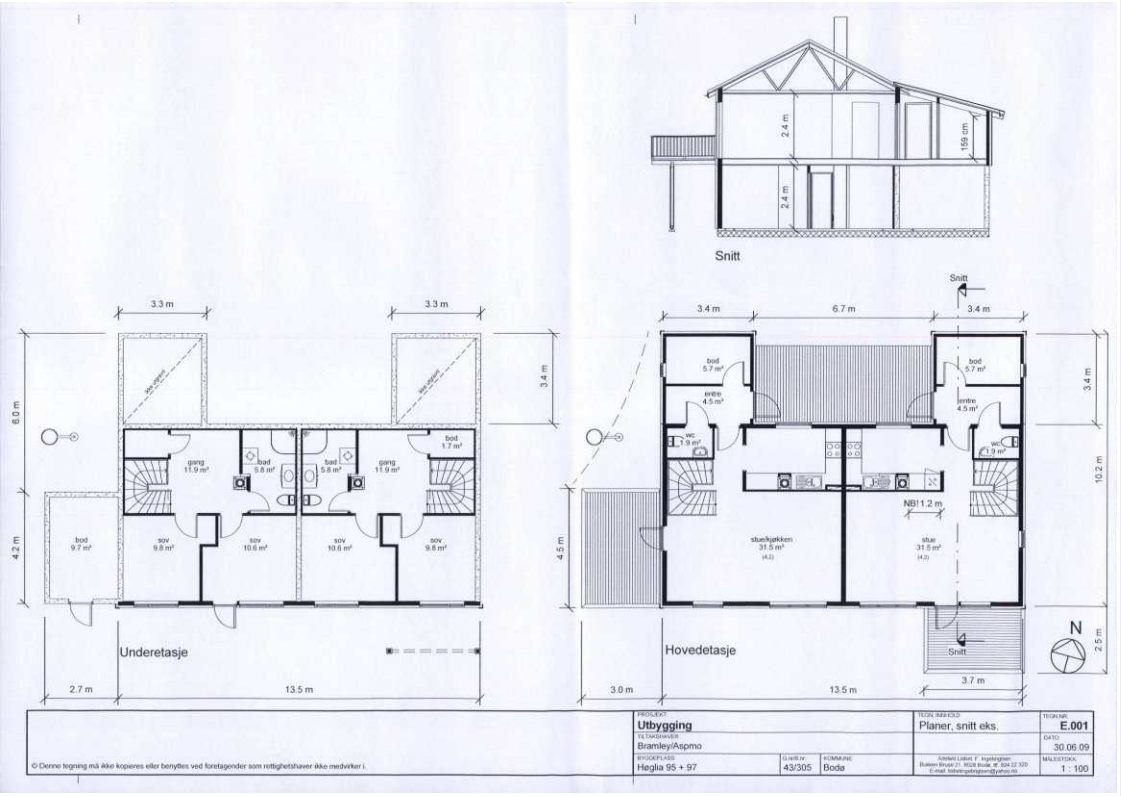
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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




Snitt a
Snitt b
1.4 m
eksisterende
utvidelse
utvidelse
eksisterende
1.9 m
bod 9.5 m²
bod 10.9 m²
bod 10.2 m²
bod/hobby 8.5 m²
gang 11.3 m²
bad 6.2 m²
bad 6.2 m²
gang 9.6 m²
gang 3.3 m²
bod 9.7 m²
sov 9.8 m²
sov 10.6 m²
sov 10.6 m²
sov 9.8 m²
Underetasje
2.7 m
13.5 m
utvidelse 3.4 m
utvidelse 3.4 m
Snitt
ek3.4 mnde
2.1 m
entre 10.4 m²
sov 10.7 m²
kjøkken 17.3 m²
entre 10.4 m²
wc 1.9 m²
stue/kjøkken 40.0 m²
stue 31.5 m²
NB! 1.2 m
Hovedetasje
3.0 m
13.5 m
N
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.
PROSJEKT: Utbygging
TEGN. INNHOLD: Planer, snitt
TEGN.NR: 1.001
TILTAKSHAVER: Bramley/Aspmo
DATO: 30.06.09
BYGGEPLASS: Høglia 95 + 97
GNR/BNR: 43/305
KOMMUNE: Bodø
MÅLESTOKK: 1 : 100


FASADE Ø
FASADE N
FASADE V
FASADE S
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.
PROSJEKT: Utbygging
TEGN. INNHOLD: Fasader eks.
TEGN.NR: E.002
TILTAKSHAVER: Bramley/Aspmo
DATO: 30.06.09
BYGGEPLASS: Høglia 95 + 97
GNR/BNR: 43/305
KOMMUNE: Bodø
MÅLESTOKK: 1 : 100



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Høglia Borettslag

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

Digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

Styret inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling .

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

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

Gjennomføring av digital generalforsamling:

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder velges til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. VALG AV NY REVISOR

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

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

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

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

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

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

Protokoll

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

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Totalt antall stemmer: 21
Blankt 1
For: 20

Vedtak:

Boligbyggelaget Nobl v/Kjell Rune Siggerud valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Totalt antall stemmer: 21
Blankt 1
For: 20

Vedtak:

Boligbyggelaget Nobl v/Kjell Rune Siggerud valgt til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Totalt antall stemmer: 21
Blankt 1
For: 20

Vedtak:

Styreleder Øyvind Pedersen valgt til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Totalt antall stemmer: 21
Blankt 2
For: 19
Mot: 0

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Totalt antall stemmeberettigede: 21

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

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

Vedtak:

Avstemming:

Totalt antall stemmer: 21
Blankt 2
For: 19
Mot: 0

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

3. AVSLUTNING

Vedtak:

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Høglia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kjell Rune Siggerud (sign.)	08.12.2025
Sekretær	Kjell Rune Siggerud (sign.)	08.12.2025
Protokollvitne	Øyvind Pedersen (sign.)	16.12.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Høglia Borettslag

Onsdag 07.05.2025, kl. 19:00 Sted: Grillen - Nord Universitet

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Forslag til vedtak: Styrehonoraret settes til 120 000 kr.

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: Øyvind Pedersen, 2024, 2 år.
Styremedlem: Lars Berbusmel, 2023, 2 år.
Styremedlem: Ingrid Martine Melå, 2023, 2 år.
Styremedlem: Eliza Marta Smolka, 2023, 2 år.
Styremedlem: Viggo Albertsen, 2024, 2 år.

5.1 Valg av styremedlem

Styremedlemmene Lars Berbusmel, Ingrid Martine Melå og Eliza Marta Smolka er på

valg.

Valgkomiteens innstilling vil bli ettersendt.

5.2 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av Christian Svartnes Windstad og Stine Rolandsen.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Fjerning og endring av pipe

Andelsnr 38 fremmer følgende forslag vedrørende pipe:

Fjerning og endring av pipe

Vi ønsker å åpne for muligheten å søke kommunen om fjerning eller endring av pipe. Forslag om fjerning av pipe er basert på at den er noe forstyrrende og ugunstig plassert slik den står i dag, og vi opplever at det er en av kildene til varmetap i vindfulle perioder. Pipa brukes ikke til oppvarming da den ikke er tilknyttet et ildsted. Rådene om egenberedskap følges ved bruk av innendørs gassovn som oppvarmingsmetode ved strømbrudd. Det foreslås som alternativ å åpne for mulighet til å bytte eksisterende pipe med moderne stålpipe, som tar mindre plass og er mer praktisk. Dersom det er mulig å ha peisovn med toppmontert pipe vil det være mer aktuelt å ha ildsted i boligen. Det ønskes også vurdert muligheten for å flytte pipe/ildsted for å bedre plassutnyttelsen i boligen.

Notat: Om vi får medhold i å fjerne dagens pipe vil vi fremdeles vurdere om vi skal sette inn stålpipe og ildsted mtp egenberedskapsrådene. Vi tror ikke det vil være nødvendig å endre plassering på pipe over tak dersom vi får flyttet innvendig pipe dit vi tenker. Uansett hva vi ønsker, og med generalforsamlingens godkjenning, vil det være søknadspliktig og vi ønsker å få inn fagfolk som kan veilede oss i avgjørelsen. Per i dag har vi derfor ingen konkrete planer når det gjelder pipa, men ønsker å se på hvilke muligheter som er åpne. Dersom fjerning eller endring av pipe viser seg å være en dårlig idé regner vi med at en eventuell søknad til kommunen ikke vil bli godkjent.

Forslag til vedtak: Høglia borettslag åpner ikke for at andelseiere kan fjerne eller flytte pipe.

Styrets innstilling: Styret behandlet opprinnelig spørsmål om fjerning av pipe og var negativ til dette. Innkomne sak er således å betrakte som en klage på styrets negative innstilling.

Fjerning av pipe vil vil påvirke bygningskroppen på tre steder, gjennom tak i 1. egt, gjennom tak i 2. egt og gjennom bygningens tak. Eventuell flytting av pipe til annet sted vil berøre de samme tre gjennomføringene. Selv om det teknisk er mulig å gjøre en slik flytting eller fjerning, vil det være krevende å følge opp dette arbeidet for styret i alle enheter, for å unngå at tiltaket vil medføre eksempelvis fare for vanninntrenging gjennom tak.

Fjerning av pipe vil medføre behov for alternativ oppvarming. Bruk av gass for oppvarming er etter styrets vurdering en mye dårligere løsning, ikke minst for at det betinger lagring av store mengder brannfarlig gass. Ei 11 kg gassflaske vil vare i knappe tre døgn med 2 kW belastning - hver enhet må altså lagre tre flasker for å klare DSBs minsteanbefaling på 7 dager. For ved vil samme brennverdi bare trenge 100 kg ved - og det vil også være god tilgang på brennbart virke i en situasjon som varer over tid.

Oppbevaring av så mye gass i borettslaget vil etter styrets vurdering medføre en unødvendig og uønsket risiko for borettslaget.

Det vises også til Nobls korte oppsummering:

Jeg har sett på forespørselen fra andelseieren om å fjerne og/ eller endre pipen og har følgende kommentar til dette.

Først og fremst er det viktig å merke seg at fjerning av pipe, fjerning av pipehatt og eventuell installasjon av ny stålpipe er søknadspliktig.

Det betyr at andelseieren må sende inn en søknad og godkjennes av kommunen før noe kan gjøres.

Det vil mest sannsynlig bli nødt til å foretas endringer på yttertak ved enten å fjerne pipehatt samt demontering av en del av yttertaket, reetablere nytt taktro, undertak og nye takplater.

Ved reetablering av ny stålpipe kan muligens dagens pipehatt brukes, dette må andelseier si noe om/dokumentere eller så må det opp ett nytt beslag/pipehatt.

Anbefaler at styret setter krav til at alt arbeid ifm. med rivning, reetablering av ny pipe samt arbeide på tak må/skal utføres av en godkjent entreprenør, og alle kostnader knyttet til søknader og selve arbeidet vil måtte dekkes av andelseier.

Dette arbeidet skal også dokumenteres.

Styret må også være klar over at borettslaget er en profesjonell part og at det er krav til at byggherreforskriften skal følges ifm. dette arbeidet, selv om det er bekostet av andelseier så er det borettslaget som har ansvaret her.

Når det gjelder oppbevaring av gass i boenheten så sier regelverket at det maks kan være 55 liter(2x11 kg.)

I utvendig bod, garasje eller lignende kan det maksimalt oppbevares 90 liter propan.

Gass skal ikke oppbevares i kjeller eller rom under terreng, eller på loft.

Hvis det skulle vise seg at det er flere som ønsker å etablere gassfyring så kan det det bli en del mengder med gass i borettslaget, her anbefalers det at man bør sjekke ut risikoen for uhell og ulykker ved oppbevaring av gass, gjerne i samråd med Bodø kommune.

Så er det jo slik at hvis styret/generalforsamlingen sier ja til fjerning av pipe/reetablering av stålpipe og evnt. etablering av gassovn/komfyr i Høglia 66 så kan man ikke nekte andre i borettslaget å gjøre det samme, såfremt at det ikke foreligger begrensninger som gjør at det praktisk ikke lar seg gjøre.

Hvis man ser til Direktoratet for samfunnssikkerhet, så er det ikke å anbefale å fjerne pipe selv om det ikke er etablert ildsted.

Håper dette var til hjelp.

Vennlig hilsen

Jan Ivar Døhl Olsen

Styret anbefaler generalforsamlingen å si nei til å tillate fjerning eller flytting av pipe.

6.2 Overvåkning i borettslaget

Beboere har opplevd at det er utrygt å bo i borettslaget på grunn av hendelser i tilknytning til kommunale utleieenheter den siste tiden. Dette har aktualisert spørsmålet om kameraovervåkning. Overvåkning av fellesarealer kan kun gjøres i regi av borettslaget - det kan åpnes for overvåkning av andelseiers inngangsparti i andelseiers regi. Utfordringen er at for å oppnå en avskrekkende effekt, må kameraovervåkningen være omfattende for å kunne dekke parkeringsarealer og øvrige områder der vi har opplevd uheldige episoder.

Styret har diskutert problemstillingen, men har ikke konkludert. Vi inviterer derfor generalforsamlingen til å diskutere om det er ønskelig med kameraovervåkning i borettslaget.

Hvis det er ønskelig, må generalforsamlingen vurdere om det skal startes en prosess for å få på plass kameraovervåkning av fellesområder i regi av borettslaget.

Og det må vurderes om det skal tillates "doorbell" kameraovervåkning.

Vedlagt ligger vår advokats vurdering av hva som må være på plass for å vurdere doorbell kamera.

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

Høglia Borettslag

Organisasjonsnummer: 954183203

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 68

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Øyvind Pedersen
Styremedlem, Eliza Smolka
Styremedlem, Ingrid Martine Melå
Styremedlem, Lars Berbusmel
Styremedlem, Viggo Inge Albertsen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden: 10
Dugnader, felles tiltak: Det ble hengt opp lyslenker fire plasser i borettslaget, gjennomført Halloweenfeiring og Nissefest.

Eierskifter i perioden: 4

Vedlikeholdsarbeid: Enkon gjennomførte arbeid med parkeringsplasser i høst, finpussen måtte utsettes til 2025 på grunn av tele i bakken.

Styrets mening om boligselskapets økonomiske situasjon, som evt. endring av felleskostnader, ekstraordinære vedlikeholdskostnader e.l.

Den økonomiske situasjonen til borettslaget er tilfredsstillende, med god likviditet.

Annen informasjon:

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 597 476	4 597 476	4 597 476	4 597 476
TV/Internett		545 904	545 904	570 384	545 904
Påbygg/utbygg		6 552	6 552	6 568	6 568
Andre driftsinntekter	1	0	4 540	0	0
SUM INNTEKTER		**5 149 932**	**5 154 472**	**5 174 428**	**5 149 948**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	2	8 730	10 112	8 730	8 730
Styrehonorar	3	110 500	128 000	110 500	110 500
Kontingent	4	27 840	27 840	29 200	27 840
Revisjonshonorar	5	14 056	13 025	13 500	14 550
Forretningsførerhonorar		137 020	204 614	163 200	134 640
Løpende kontrakter	6	781 438	811 489	749 084	760 234
Andre honorar og innleide tjenester	7	203 193	97 422	52 000	176 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	8	492 867	330 186	340 000	295 000
Forsikring	9	460 531	530 800	598 325	519 274
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	10	1 370 687	1 294 176	1 424 000	1 500 300
Energi		1 000	0	0	0
Andre driftsutgifter	11	11 797	18 964	15 000	8 775
Avskrivning driftsmidler	12	16 612	16 612	16 612	16 612
SUM KOSTNADER		**3 636 270**	**3 483 239**	**3 520 151**	**3 572 455**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**1 513 662**	**1 671 233**	**1 654 277**	**1 577 493**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		97 902	76 482	90 000	60 000
Rentekostnader		1 295 880	1 093 972	1 380 842	1 220 117
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-1 197 978**	**-1 017 490**	**-1 290 842**	**-1 160 117**
ÅRSRESULTAT		**315 684**	**653 742**	**363 435**	**417 376**

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	13	4 294 497	4 294 497
Bygninger	14	35 067 949	35 067 949
Andre driftsmidler	12	249 183	265 796
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**39 611 629**	**39 628 241**
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt forsikring		462 283	613 336
Kundefordringer		26 456	33 076
Erstatningsmessige skader		18 048	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	15	2 778 416	2 916 849
Sum omløpsmidler		**3 285 203**	**3 563 261**
SUM EIENDELER		**42 896 832**	**43 191 502**

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		6 800	6 800
Annen egenkapital		6 251 347	5 935 664
Sum egenkapital	**16**	**6 258 147**	**5 942 464**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	17	22 988 967	23 369 930
Borettsinnskudd	18	13 051 560	13 051 560
Sum langsiktig gjeld		**36 040 527**	**36 421 490**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		564 984	750 597
Refusjon/utlegg		9 253	0
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		0	34 104
Påløpne renter		7 022	10 353
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		7 273	32 495
Periodisert gjeld		9 625	0
Sum kortsiktig gjeld		**598 158**	**827 549**
Sum gjeld		**36 638 685**	**37 249 039**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**42 896 832**	**43 191 502**
Pantestillelser	19	36 040 527	36 421 490

Sted:_____, dato:_____

Øyvind Pedersen Styreleder	Ingrid Martine Melå Styremedlem	Eliza Smolka Styremedlem
Lars Berbusmel Styremedlem	Viggo Inge Albertsen Styremedlem	

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**2 735 712**	**2 480 871**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	315 684	653 742
Tilbakeføring avskrivninger	16 612	16 612
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-380 962	-415 514
B. Årets endringer disponible midler	**-48 667**	**254 841**
C. Disponible midler UB	**2 687 046**	**2 735 712**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	3 285 203	3 563 261
- Kortsiktig gjeld	-598 158	-827 549
Disponible midler	**2 687 046**	**2 735 712**
- Avsetning til plasseringskonto	**171 460**	**165 610**

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.

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 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3900 Andre driftsinntekter	0	4 540
Sum	**0**	**-4 540**

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5400 Arbeidsgiveravgift	8 730	10 112
Sum	**8 730**	**10 112**

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

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	110 500	128 000
Sum	**110 500**	**128 000**

Utbetalt honorar i 2024 er for styreperioden 22.11.23 - 18.6.2024.

Noter 76 Høglia Borettslag org.nr. 954183203

Note 4 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	27 840	27 840
Sum	**27 840**	**27 840**

Note 5 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	14 056	13 025
Sum	**14 056**	**13 025**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 6 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6395 Sommer- og vinterkostnader	173 297	200 642	135 200	175 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	14 806	14 431	15 000	15 952
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	22 951	26 032	28 500	23 378
6780 Kabel-tv/internett	570 384	570 384	570 384	545 904
Sum	781 438	811 489	749 084	760 234

Note 7 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	-8 234	-16 953
6730 Honorar for teknisk rådgivning	211 428	114 375
Sum	**203 193**	**97 422**

Note 8 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	50 918	16 135
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	265 473	194 597
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	117 036	98 214
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	1 710	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	57 730	21 240
Sum	**492 867**	**330 186**

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

Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	455 357	523 038
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	5 174	7 762
Sum	**460 531**	**530 800**

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 10 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	731 246	652 186	716 000	819 000
6320 Renovasjon	347 827	316 375	382 000	389 600
7760 Eiendomsskatt	291 614	325 615	326 000	291 700
Sum	1 370 687	1 294 176	1 424 000	1 500 300

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6553 Lisenskostnader	1 415	578
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	5 135	3 500
6890 Annen kontorkostnad	0	1 005
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	115	25
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 593	9 578
7740 Øredifferanser	1	-1
7770 Bank og kortgebyrer	2 321	2 097
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 125	0
7772 Andre gebyrer	-70	345
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	-1 838	1 838
Sum	**11 797**	**18 964**

Noter 76 Høglia Borettslag org.nr. 954183203

Note 12 - Andre driftsmidler

	Vaterguard
Anskaffelseskost pr.01.01 :	332 244
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	332 244
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	83 060
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	249 183
Årets avskrivninger :	16 612
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	20

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 13 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1982 for kr 4 153 295,-.
Oppgradert lekeplass for kr 141 202,-.
Total verdi av tomten er på kr 4 294 497,-.

Note 14 - Bygninger

Anskaffet år: 1982	
Kostpris 1982	34 802 749
Rehabilitering / påkostning 2002	265 200
Bokført verdi pr. 01.01.	35 067 949
Bokført verdi pr. 31.12	**35 067 949**

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

Note 15 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	2 606 957	2 723 179
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	0	28 060
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	171 460	165 610
Sum	**2 778 416**	**2 916 849**

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

Note 16 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	6 800	6 800
Opptjent egenkapital pr. 01.01	5 935 664	5 281 921
Årets resultat	315 684	653 742
Egenkapital pr. 31.12	**6 258 147**	**5 942 464**

Noter 76 Høglia Borettslag org.nr. 954183203

Note 17 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold av bygning
Lånenummer:	**16362456537**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.59 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2051
Opprinnelig lånebeløp:	25 000 000
Lånesaldo 01.01:	23 369 930
Avdrag i perioden:	380 962
Lånesaldo 31.12:	**22 988 967**
Saldo 5 år frem i tid:	20 756 281

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	21	365 481	7 675 101
	14	348 691	4 881 674
	29	336 142	9 748 118
	4	171 014	684 056

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 20 756 281,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 18 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	13 051 560
Sum	**13 051 560**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 19 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 36 040 527- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 39 362 446,-.

Resultat og balanse med noter for Høglia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Høglia Borettslag

Styreleder	Øyvind Pedersen (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Lars Berbusmel (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Viggo Inge Albertsen (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Eliza Smolka (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Ingrid Martine Melå (sign.)	22.04.2025

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Høglia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: 8VT56-5371E-J7RZK-QL2DT-YD8MR-CMF8G

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

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

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

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

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

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

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

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

Bodø,
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8VT56-5371E-J7RZK-QL2DT-YD8MR-CMF8G

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-26 09:21:14 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8VT56-5371E-J7RZK-QL2DT-YD8MR-CMF8G

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.

nobl
Advokat

Montering av ringeklokke med kamera

Skrevet av: Karen Fagervik Omnes
Dato: 28.04.2025

Saken gjelder:

Styreleder ønsker å få utarbeidet saksfremlegg og forslag på vedtektsendring for montering av ringeklokke med kamera. Dette følger nedenfor:

Sak: Tillatelse til montering av ringeklokke med kamera utenfor andelseiers ytterdør

Bakgrunn:

Da det den siste tiden har vært flere hendelser i borettslaget der uvedkommende har forsøkt å åpne ytterdører og vinduer har det vært ytret ønske blant beboere om å få tillatelse til å montere kameraovervåkning utenfor egen inngang. For å øke sikkerheten og tryggheten for beboerne, foreslås det derfor at den enkelte andelseier får tillatelse til å montere ringeklokke med kamera utenfor sin ytterdør. Dette tiltaket vil kunne bidra til å avskrekke potensielle inntrengere og gi beboerne en bedre oversikt over hvem som befinner seg i nærheten av deres bolig.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å tillate montering av ringeklokke med kamera utenfor den enkelte andelseiers ytterdør, under forutsetning av at følgende vilkår oppfylles:

- Monteringsvilkår:

Ringeklokken med kamera skal monteres slik at den ikke peker mot allmennheten, herunder slik som felles veier, oppholdsareal som disponeres av øvrige beboere og forbipasserende eller mot naboens ytterdør. Dette for å ivareta personvernet til andre beboere i borettslaget.

Kameraet skal kun dekke området umiddelbart foran andelseierens egen ytterdør.

- Tekniske spesifikasjoner:

Kameraet skal være av en type som ikke lagrer opptak kontinuerlig, men kun aktiveres ved bevegelse eller når ringeklokken benyttes.

Opptak skal lagres på en sikker måte og kun være tilgjengelig for andelseieren.

Gode hjem
hele livet

- Personvern:

Andelseieren er ansvarlig for å informere besøkende om at området er overvåket.

Opptak skal ikke deles med tredjeparter uten samtykke fra de som er avbildet, med mindre det er nødvendig for å rapportere en kriminell handling til politiet eller for å melde mislighold til styret.

- Ansvar:

Andelseieren er ansvarlig for alle kostnader knyttet til montering og vedlikehold av ringeklokken med kamera.

Borettslaget fraskriver seg ethvert ansvar for tekniske feil eller misbruk av kameraet.

Hvis andelseierne i generalforsamlingen ønsker å åpne for slik montering av kamera foreslås i tillegg at det inntas bestemmelse om dette i vedtektene. Styret kan velge om de vil behandle dette som en eller to saker. Vedtektsendringen krever to tredjedels flertall.

Vedtektsbestemmelse:

§ [Nummer] Montering av ringeklokke med kamera

(1) Andelseiere i borettslaget har rett til å montere ringeklokke med kamera utenfor egen ytterdør, under forutsetning av at montering og bruk skjer i henhold til de vilkår som er fastsatt av generalforsamlingen.

(2) Ringeklokken med kamera skal monteres slik at den ikke peker mot allmennheten, og skal kun dekke området umiddelbart foran andelseierens egen ytterdør.

(3) Kameraet skal være av en type som ikke lagrer opptak kontinuerlig, men kun aktiveres ved bevegelse eller når ringeklokken benyttes. Opptak skal lagres på en sikker måte og kun være tilgjengelig for andelseieren.

(4) Andelseieren er ansvarlig for å informere besøkende om at området er overvåket, og opptak skal ikke deles med tredjeparter uten samtykke fra de som er avbildet, med mindre det er nødvendig for å rapportere en kriminell handling til politiet eller melde mislighold til styret.

(5) Andelseieren er ansvarlig for alle kostnader knyttet til montering og vedlikehold av ringeklokken med kamera, og borettslaget fraskriver seg ethvert ansvar for tekniske feil eller misbruk av kameraet.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Høglia Borettslag onsdag 07.05.2025 kl. 19:00 - Grillen - Nord Universitet.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: ØYVIND PEDERSEN
Følgende ble valgt som møteleder: ØYVIND PEDERSEN

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: TOBIAS Pettersen fra NOBL

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: LENA Fjelldal og ANNE Marie Trommeldal

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: 14
Stemmeberettigede tilstede: 12
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 14 (4 forlot under sak 6.2)

Tilstede fra Nobl: Tobias Pettersen

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. : 120.000

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 120.000
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlem

Styremedlemmene Lars Berbusmel, Ingrid Martine Melå og Eliza Marta Smolka er på valg.

Valgkomiteens innstilling vil bli ettersendt.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: LARS BERBUSMEL, INGRID MARTINE MELÅ OG ELIZA MARTA SMOLKA VALGT FOR 2ÅR

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

Styreleder: Øyvind Pedersen, 2024, 2 år.

Styremedlem: Viggo Albertsen, 2024, 2 år.

Styremedlem: LARS BERBUSMEL 2025 2 ÅR

Styremedlem: INGRID MARTINE MELÅ 2025 2 år

Styremedlem: ELIZA MARTA SMOLKA 2025 2 ÅR

5.2 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av Christian Svartnes Windstad og Stine Rolandsen.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: CHRISTIAN SVARTNES WINDSTAD OG STINE ROLANDSEN

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Fjerning og endring av pipe

Andelsnr 38 fremmer følgende forslag vedrørende pipe:

Fjerning og endring av pipe

Vi ønsker å åpne for muligheten å søke kommunen om fjerning eller endring av pipe. Forslag om fjerning av pipe er basert på at den er noe forstyrrende og ugunstig plassert slik den står i dag, og vi opplever at det er en av kildene til varmetap i vindfulle perioder. Pipa brukes ikke til oppvarming da den ikke er tilknyttet et ildsted. Rådene om egenberedskap følges ved bruk av innendørs gassovn som oppvarmingsmetode ved strømbrudd. Det foreslås som alternativ å åpne for mulighet til å bytte eksisterende pipe med moderne stålpipe, som tar mindre plass og er mer praktisk. Dersom det er mulig å ha peisovn med toppmontert pipe vil det være mer aktuelt å ha ildsted i boligen. Det ønskes også vurdert muligheten for å flytte pipe/ildsted for å bedre plassutnyttelsen i boligen.

Notat: Om vi får medhold i å fjerne dagens pipe vil vi fremdeles vurdere om vi skal sette inn stålpipe og ildsted mtp egenberedskapsrådene. Vi tror ikke det vil være nødvendig å endre plassering på pipe over tak dersom vi får flyttet innvendig pipe dit vi tenker. Uansett hva vi ønsker, og med generalforsamlingens godkjenning, vil det være søknadspliktig og vi ønsker å få inn fagfolk som kan veilede oss i avgjørelsen. Per i dag har vi derfor ingen konkrete planer når det gjelder pipa, men ønsker å se på hvilke muligheter som er åpne. Dersom fjerning eller endring av pipe viser seg å være en dårlig idé regner vi med at en eventuell søknad til kommunen ikke vil bli godkjent.

Vedtak: SAKEN TREKKES, ANDELSEIER OPPFORDRES TIL Å FREMME SAKEN FOR NESTE ÅRS GENERALFORSAMLING.

6.2 Overvåkning i borettslaget

Beboere har opplevd at det er utrygt å bo i borettslaget på grunn av hendelser i tilknytning til kommunale utleieenheter den siste tiden. Dette har aktualisert spørsmålet om kameraovervåkning. Overvåkning av fellesarealer kan kun gjøres i regi av borettslaget - det kan åpnes for overvåkning av andelseiers inngangsparti i andelseiers regi. Utfordringen er at for å oppnå en avskrekkende effekt, må kameraovervåkningen være omfattende for å kunne dekke parkeringsarealer og øvrige områder der vi har opplevd uheldige episoder.

Styret har diskutert problemstillingen, men har ikke konkludert. Vi inviterer derfor generalforsamlingen til å diskutere om det er ønskelig med kameraovervåkning i borettslaget.

Hvis det er ønskelig, må generalforsamlingen vurdere om det skal startes en prosess for å få på plass kameraovervåkning av fellesområder i regi av borettslaget.

Og det må vurderes om det skal tillates "doorbell" kameraovervåkning.

Vedlagt ligger vår advokats vurdering av hva som må være på plass for å vurdere doorbell kamera.

4 Forslot Underveis

Vedtak: Det åpnes for kameraovervåkning i Henhold til vedlagt forslag og vedtektsendring tas opp på neste Generalforsamling. overvåkningen skal være vendt mot egen inngangsdør.

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 2037

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Møteleder | Protokollvitne | Protokollvitne

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Høglia Borettslag

Tirsdag 18.06.2024, kl. 19:00 Sted: Grillen i hovedkantina, Nord Universitet.

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

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Revisjonsberetningen fra KPMG ettersendes.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Forslag til vedtak: Det forslås at styrehonoraret justeres med KPI på 5 %. Det vil si totalt kr 116.025,- for styreperioden 2024/25.

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 Øyvind Pedersen, valgt i 2022, 2 år.
Styremedlem Viggo Albertsen, valgt i 2022, 2 år.
Styremedlem Torkel Bjørkum, valgt i 2023, 1 år.
Styremedlem Thor Einar Torrissen, valgt i 2023, 1år.
Styremedlem Lars Berbusmel, valgt 2023, 2 år.
Styremedlem Ingrid Martine Melå. valgt i 2023, 2 år.

Styremedlem Eliza Marta Smolka, valgt i 2023, 2 år.

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Øyvind Pedersen er på valg.

Valgkomitéen legger fram sin innstilling under møtet.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Viggo Albertsen, Torkel Bjørkum og Thor Einar Torrissen er på valg.

Valgkomitéen legger fram sin innstilling under møtet.

5.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har bestått av Christian Svartnes Windstad og Stine Ronaldsen.

Valgkomitéen legger fram sin innstilling under møtet.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Reglement for solcelleetabelering

Generalforsamlingen 2023 ga styret følgende oppdrag:

Generalforsamlingen ber styret, gjennom bruk av Nobls kompetanse, utferdige regler som ivaretar borettslagets bygningsmasse og ansvar for vedlikeholdskostnader ved slikt oppsett av solcelleanlegg.

Styret har brukt Nobls kompetanse hvor siste brev og deres forslag til vedtak følger under.

Styret behandlet saken i sitt møte 3. juni og konkluderte med at avtalen juridisk gir en god beskrivelse ansvarsfordelingen ved bygging av solcellepanel i Høglia borettslag.

Et flertall i styret pekte på de uklarheter med hensyn til ansvarsforhold som vil kunne oppstå når enkeltandelseiere gjennomfører tiltak som vil kunne medføre skade på borettslaget bygningsmasse. I denne sammenheng ble særlig forhold rundt at det vil være borettslagets som har bevisbyrden i forhold til at det er solcellepanelet og dermed andelseier som har ansvaret ved en eventuell vannlekkasje, problematisert. I tillegg vil eksempelvis skadehistorikken på solcellepanel, kunne medføre økte forsikringskostnader. Slik styret ser det er det ingen måter man kan regulere seg bort i fra denne restrisikoen ved enkelttiltak, siden man er et borettslag som i utgangspunktet skal legge opp til at slike tiltak gjelder alle eller ingen.

På dette grunnlag vil ikke styret anbefale at man godkjenner de reglene som nå legges frem for generalforsamlingen. Hvis det ikke vedtas regler for oppsett av solcelleanlegg, vil det heller ikke være tillatt å sette opp solcelleanlegg i borettslaget.

Hvis reglene skulle vedtas av generalforsamlingen, anbefaler styret at det legges inn en klausul at andelseier er ansvarlig for å dekke borettslagets egenandel på forsikringen ved hendelser hvor solcellepanel-installasjonen er årsaken til skaden.

Forslag til vedtak: **Generalforsamlingen vedtar retningslinjene for etablering av solcelleanlegg med avtale slik de er foreslått av Nobl og fremkommer i vedlagte dokument.**

6.2 Endring av vedtektenes punkt 5

Dersom generalforsamlingen vedtar retningslinjene for etablering av solcelleanlegg i sak 6.1, så forslås det at følgende vedtektsendringer gjøres i borettslagets vedtekter:

Tilføyelse av nytt punkt 5-1 (9) om vedlikeholdsansvar for solcelleanlegg:

«For de andeler der det er etablert solcelleanlegg på tak er det andelseier som har vedlikeholdsansvar for det fullstendige anlegget.»

I tillegg til at følgende punkt inntas i vedtektene som nytt punkt 4-1 (8):

«Det er åpnet for at den enkelte andelseier kan søke styret om etablering av solceller på tak over egen andel. Det er vedtatt retningslinjer for slik søknad og etablering på generalforsamling datert 00.00.0000. En forutsetning for at styret kan gi tillatelse til etablering av solceller er at det inngås avtale mellom borettslaget og andelseier, som regulerer etablering og drift av solcelleanlegget. Følgende avtaler er inngått:

- *Andel nr. [andelsnr], avtale inngått [dato for avtaleinngåelse].»*

Forslag til vedtak: Tilføyelse av nytt punkt 5-1 (9) om vedlikeholdsansvar for solcelleanlegg:

«For de andeler der det er etablert solcelleanlegg på tak er det andelseier som har vedlikeholdsansvar for det fullstendige anlegget.»

I tillegg til at følgende punkt inntas i vedtektene som nytt punkt 4-1 (8):

«Det er åpnet for at den enkelte andelseier kan søke styret om etablering av solceller på tak over egen andel. Det er vedtatt retningslinjer for slik søknad og etablering på generalforsamling datert 00.00.0000. En forutsetning for at styret kan gi tillatelse til etablering av solceller er at det inngås avtale mellom borettslaget og andelseier, som regulerer etablering og drift av solcelleanlegget. Følgende avtaler er inngått:

6.3 Innkommet sak - Hagestue - Tilføyelse i vedtektenes punkt 4-1 (7) bokstav M

Se vedlegg for beskrivelse av saken.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godtar at det kan oppføres hagestue i glass på borettslagets godkjente plattinger/verandaer/balkonger. Hbrl definerer en hagestue som et byggverk som i all hovedsak består av aluminiumsprofiler, glassflater, ikke er vinterisolert og er ikke tenkt som permanent beboelsesrom. En slik hagestue kan ikke være større enn 15m2. Oppføring av slik hagestue kan kun skje etter godkjent søknad fra styret i Høglia borettslag og etter byggtekniske bestemmelser utarbeidet i samarbeid med Nobl. Styret gis i oppdrag å ferdigstille slike retningslinjer og formidle disse til andelseierne, når disse er på plass.

Vedtektene tilføyes med ordet "hagestue" under punkt 4-1 (7), bokstav M, som et av de tiltak andelseiere kan søke om å gjøre,

hvor de har oppførings, vedlikeholds og utskiftningsplikten.

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 2024 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2023

Høglia Borettslag

Organisasjonsnummer: 954183203

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 68

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Øyvind Pedersen
Styremedlem, Viggo Inge Albertsen
Styremedlem, Thor Einar Torrissen
Styremedlem, Eliza Smolka
Styremedlem, Ingrid Martine Melå
Styremedlem, Torkel Bjørkum
Styremedlem, Lars Berbusmel

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Dugnader, felles tiltak: Snøbrøyting av både borettslagets parkeringsplasser og selve veien var utfordrende med mer klager enn vanlig i en vinter med mer snø enn vanlig.

Gjennomført tradisjonell vårdugnad søndag 14. mai, med utplassering av containere ved begge lekeplassene. Bruk av søndag førte til færre oppmøtte enn normalt.

Generalforsamlingen ble gjennomført 22. juni.

Sti mellom H 41 og lysløypa ble ryddet på dugnad. En palle ved av stranger fra ryddinga, ble stablet opp ved grillbua til felles benyttelse.

Gjennomført felles Haloween tog igjennom Høglia – med veldig godt oppmøte.

Ekstraordinær generalforsamling ble gjennomført 21. november med valg av nytt styre.

Nissefesten ble ikke gjennomført i år på grunn av regn når den var opprinnelig planlagt og liten interesse for

HMS: Mulig pipebrann i H 83 sjekket ut med negativt resultat.

Vedlikeholdsarbeid: Reparasjon av skadd avløpsledning i H26/28, ble gjennomført i august, samtidig ble vanninntaket utbedret. I september ble det gjennomført arbeid med overvannshåndtering ved H 44 – 50 og p-plass H 44, avsluttende arbeider overvannshåndtering H 41- 49, masseutskiftning p-plass fotballbanen, med maskinell avretting av fotballbanen og rydding av gress skråningene rundt.

Styrets mening om boligselskapets økonomiske situasjon, som evt. endring av felleskostnader, ekstraordinære vedlikeholdskostnader e.l.

Den økonomiske situasjonen til borettslaget er tilfredsstillende, med god likviditet.

Styret har inngått en treårig fastprisavtale med NOBL.

Bakgrunn:

Borettslaget ble kontaktet av SOLIBO senhøsten 2023. Solibo ble startet i 2018 og har som målsetting om å være den foretrukne samarbeidspartneren for borettslag og sameier og på sikt å bli den største boligforvalteren i Norge.

Etter innledende samtaler mellom Solibo og styreleder, startet styret en informasjonsinnhentingsprosess mot Nobl og hva de kunne tilby. Etter innledende runder ble det klart for styret at valg av forretningsfører har fire hoved innvirkninger på borettslagets drift: Selve forretningsføreravtalen, og hva forretningsføreren kan tilby når det gjelder forsikring, banktjenester og oppfølging av bygningsmassen.

Solibo ble derfor bedt om å levere et helhetlig tilbud på forretningsførsel, bank og forsikringstjenester. Dette tilbudet var prismessig godt og i en dialog med Nobl forhandlet styret om hva Nobl kunne tilby. Utfordringen i denne prosessen var at Hbrl har hovedforfall på forsikring 31.12 og forhandlinger måtte dermed avsluttes i romjulen, med få eksterne beslutningstakere på jobb.

Styret valgte å inngå en treårig fastprisavtale med Nobl på forretningsførsel som medfører at borettslaget sparer 241 713 kr pr år – 725 139 kr for treårsperioden sammenlignet med de prisene vi gikk inn i forhandlingene med. Av prisreduksjonen på 241 713 kr kommer ca 1/3 fra forretningsførsel og 2/3 fra forsikring.

Styret anbefaler styret sommeren 2026 om å gå i dialog med forretningsføreralternativer for å se om det er mulig å få til tilsvarende gode avtaler for borettslaget fra 2027 og fremover.

Eierskifter i perioden: 3

Dette viser en markant nedgang i utskiftningene vi så etter pandemien i 2021 og 2022. Det vil fortsatt være viktig å ta imot den ressursen disse nye andelseierne kan være for den fremtidige utviklingen av borettslaget.

2023: 3, 2022: 7, 2021: 6, 2020: 2, 2019: 6, 2018: 2, 2017: 5, 2016: 4, 2015:1, 2014: 1, 2013: 0, 2012: 3, 2011: 1, 2010: 2, 2009: 0, 2008: 2

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 597 476	4 597 476	4 597 476	4 597 476
TV/Internett		545 904	545 904	570 400	570 384
Påbygg/utbygg		6 552	6 552	6 568	6 568
Andre driftsinntekter	1	4 540	16 620	0	0
SUM INNTEKTER		5 154 472	5 166 552	5 174 444	5 174 428
KOSTNADER:					
Personalkostnader	2	10 112	8 315	8 611	8 730
Styrehonorar	3	128 000	105 250	109 000	110 500
Kontingent	4	27 840	27 840	29 200	29 200
Revisjonshonorar	5	13 025	12 375	12 400	13 500
Forretningsførerhonorar		204 614	198 654	204 600	163 200
Løpende kontrakter	6	811 489	851 567	764 700	749 084
Andre honorar og innleide tjenester	7	97 422	65 719	50 000	52 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	8	330 186	428 737	750 000	340 000
Forsikring	9	530 800	450 897	531 600	598 325
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	10	1 294 176	1 145 726	1 168 300	1 424 000
Andre driftsutgifter	11	18 964	15 137	19 000	15 000
Avskrivning driftsmidler	12	16 612	16 612	16 612	16 612
SUM KOSTNADER		3 483 239	3 326 829	3 664 023	3 520 151
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		1 671 233	1 839 723	1 510 421	1 654 277
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		76 482	28 864	10 000	90 000
Rentekostnader		1 093 972	599 861	1 094 255	1 380 842
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-1 017 490	-570 997	-1 084 255	-1 290 842
ÅRSRESULTAT		653 742	1 268 726	426 166	363 435

	Note	31.12.23	31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	13	4 294 497	4 294 497
Bygninger	14	35 067 949	35 067 949
Andre driftsmidler	12	265 796	282 408
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		39 628 241	39 644 853
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt forsikring		613 336	523 038
Kundefordringer		33 076	18 906
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	15	2 916 849	2 921 996
Sum omløpsmidler		3 563 261	3 463 940
SUM EIENDELER		43 191 502	43 108 794

	Note	31.12.23	31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		6 800	6 800
Annen egenkapital		5 935 664	5 281 921
Sum egenkapital	16	5 942 464	5 288 721
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	17	23 369 930	23 785 443
Borettsinnskudd	18	13 051 560	13 051 560
Sum langsiktig gjeld		36 421 490	36 837 003
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	13 057
Leverandørgjeld		750 597	965 073
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		34 104	0
Påløpne renter		10 353	4 940
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		32 495	0
Sum kortsiktig gjeld		827 549	983 069
Sum gjeld		37 249 039	37 820 072
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 191 502	43 108 794
Pantestillelser	19	36 421 490	36 837 003

Sted:_____, dato:_____

Øyvind Pedersen
Styreleder

Ingrid Martine Melå
Styremedlem

Thor Einar Torrissen
Styremedlem

Eliza Smolka
Styremedlem

Lars Berbusmel
Styremedlem

Viggo Inge Albertsen
Styremedlem

Torkel Bjørkum
Styremedlem

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	2 480 871	1 754 853
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	653 742	1 268 726
Tilbakeføring avskrivninger	16 612	16 612
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-415 514	-559 320
B. Årets endringer disponible midler	254 841	726 018
C. Disponible midler UB	2 735 712	2 480 871
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	3 563 261	3 463 940
- Kortsiktig gjeld	-827 549	-983 069
Disponible midler	2 735 712	2 480 871
- Avsetning til plasseringskonto	165 610	161 707

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.

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.

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 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3900 Andre driftsinntekter	4 540	16 620
Sum	-4 540	-16 620

Andre driftsinntekter består av innbetaling for vindu og medlemskontingent.

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5400 Arbeidsgiveravgift	10 112	8 315
Sum	10 112	8 315

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

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	128 000	105 250
Sum	128 000	105 250

Utbetalt honorar i 2023 er for styreperioden 04.05.22 - 21.11.23.

Noter 76 Høglia Borettslag org.nr. 954183203

Note 4 - Kontingent

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7450 Kontingent boligbyggelaget	27 840	27 840
Sum	27 840	27 840

Note 5 - Revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6701 Honorar revisjon	13 025	12 375
Sum	13 025	12 375

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 6 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6395 Sommer- og vinterkostnader	200 642	156 103	130 000	135 200
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	14 431	29 220	14 400	15 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	26 032	95 860	49 900	28 500
6780 Kabel-tv/internett	570 384	570 384	570 400	570 384
Sum	811 489	851 567	764 700	749 084

Note 7 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	-16 953	3 875
6730 Honorar for teknisk rådgivning	114 375	61 844
Sum	97 422	65 719

Note 8 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	16 135	12 256
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	194 597	101 259
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	98 214	305 222
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	21 240	10 000
Sum	330 186	428 737

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

Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	523 038	450 897
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	7 762	0
Sum	530 800	450 897

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 10 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6320 Kommunale avgifter	652 186	508 314	538 800	716 000
6320 Renovasjon	316 375	285 668	303 900	382 000
7760 Eiendomsskatt	325 615	325 614	325 600	326 000
Sum	1 294 176	1 145 726	1 168 300	1 424 000

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6553 Lisenskostnader	578	423
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	2 279
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	3 500	0
6890 Annen kontorkostnad	1 005	951
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	25	255
7420 Gave, fradragsberettiget	0	1 087
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	1 850
7720 Generalforsamling/årsmøte	9 578	5 587
7740 Ørediferanser	-1	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 097	8
7772 Andre gebyrer	345	2 697
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	1 838	0
8126 Gebyr	0	0
Sum	18 964	15 137

Note 12 - Andre driftsmidler

	Waterguard
Anskaffelseskost pr.01.01 :	332 244
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	332 244
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	66 448
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	265 796
Årets avskrivninger :	16 612
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	20

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 13 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1982 for kr 4 153 295,-.
Oppgradert lekeplass for kr 141 202,-.
Total verdi av tomten er på kr 4 294 497,-.

Note 14 - Bygninger

Anskaffet år: 1982	
Kostpris 1982	34 802 749
Rehabilitering / påkostning 2002	265 200
Bokført verdi pr. 01.01.	35 067 949
Bokført verdi pr. 31.12	35 067 949

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

Note 15 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 BANKINNSKUDD	2 723 179	2 760 289
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	28 060	0
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	165 610	161 707
Sum	2 916 849	2 921 996

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

Note 16 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt andelskapital	6 800	6 800
Opptjent egenkapital pr. 01.01	5 281 921	4 013 195
Årets resultat	653 742	1 268 726
Egenkapital pr. 31.12	5 942 464	5 288 721

Noter 76 Høglia Borettslag org.nr. 954183203

Note 17 - Pantegjeld

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

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold av bygning
Lånenummer:	16362456537
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.39 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2051
Opprinnelig lånebeløp:	25 000 000
Lånesaldo 01.01:	23 785 443
Avdrag i perioden:	415 514
Lånesaldo 31.12:	23 369 930
Saldo 5 år frem i tid:	21 255 185

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	21	371 538	7 802 298
	14	354 470	4 962 580
	29	341 713	9 909 677
	4	173 848	695 392

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 21 257 440,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 18 - Borettsinnskudd

	2023
2280 BORETTSINNSKUDD	13 051 560
Sum	13 051 560

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 19 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 36 421 490,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 39 362 446,-.

Resultat og balanse med noter for Høglia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Høglia Borettslag

Styreleder	Øyvind Pedersen (sign.)	07.06.2024
Styremedlem	Eliza Smolka (sign.)	06.06.2024
Styremedlem	Viggo Inge Albertsen (sign.)	07.06.2024
Styremedlem	Ingrid Martine Melå (sign.)	06.06.2024
Styremedlem	Torkel Bjørkum (sign.)	06.06.2024
Styremedlem	Lars Berbusmel (sign.)	06.06.2024
Styremedlem	Thor Einar Torrissen (sign.)	03.06.2024

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 Høglia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Høglia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo document key: XBF85-TZTH8-3QEOA-DLS4V-XA3AE-QC0W8

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: XBF85-TZTH8-3QEOA-DLS4V-XA3AE-QC0W8

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-06-10 15:15:42 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: X8F85-TZTHB-3QEOA-DLS4V-XA3AE-QC0W8

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

VEDLEGG SAK 6.1 OG 6.2

Under følger borettslagets siste dialog med Nobl i sakens anledning og forslag til retningslinjer ved etablering og avtale med andelseierne:

Hei,

Forslaget vårt er lagt opp slik at «Retningslinjer ved søknad og etablering av solceller på tak til egen andel» kan legges frem for generalforsamlingen og vedtas der. Videre er det utarbeidet forslag på avtale som skal inngås mellom andelseier som ønsker å montere solcelleanlegg og borettslaget. Dette er vedlagt som «Avtale om etablering av solcelleanlegg». I tillegg til disse to dokumentene er det foreslått at følgende to vedtektsendringer vedtas:

Under punkt 5 om vedlikeholdsansvar:
«For de andeler der det er etablert solcelleanlegg på tak er det andelseier som har vedlikeholdsansvar for det fullstendige anlegget.»

I tillegg til at følgende punkt inntas i vedtektene:
«Det er åpnet for at den enkelte andelseier kan søke styret om etablering av solceller på tak over egen andel. Det er vedtatt retningslinjer for slik søknad og etablering på generalforsamling datert 00.00.0000. En forutsetning for at styret kan gi tillatelse til etablering av solceller er at det inngås avtale mellom borettslaget og andelseier, som regulerer etablering og drift av solcelleanlegget. Følgende avtaler er inngått:

- *Andel nr. [andelsnr], avtale inngått [dato for avtaleinngåelse].»*

Formålet med det siste forslaget er å synliggjøre retningslinjene vedtatt på generalforsamling og den avtalen som er inngått mellom andelseier og boligselskap, slik at eventuelt nye andelseiere gjøres oppmerksom på denne og sikrer at disse omfattes av avtalen. I tillegg til at dette synliggjøres for eventuelle nye styremedlemmer.

Du skriver i e-post at dere ønsker at andelseier skal stå for kostnadene i livsløpet til solcelleanlegget. Det er slik at vedlikeholdsansvaret innebærer at andelseier også er ansvarlig for kostnadene knyttet til vedlikeholdet. Når andelseier gis vedlikeholdsansvar for det fullstendige anlegget, så innebærer altså dette alle kostnader knyttet til vedlikeholdet av hele solcelleanlegget, altså da uavhengig av hvor det er i livsløpet. I tillegg gjøres det noen nærmere presiseringer i utkast på avtale mellom andelseier og borettslaget. Det fremgår bl.a. «Andelseier er selv ansvarlig for kostnadene med etablering, drift og vedlikehold av tiltaket, samt at arbeidet blir utført etter avtale.» i tillegg til at vedlikeholdsansvaret er regulert under punkt 3 i avtalen:
«Andelseier har vedlikeholdsansvaret for det fullstendige solcelleanlegget. Vedlikeholdet må utføres slik at det er forsvarlig.

Dersom det er nødvendig å rive eller ta bort tiltaket for å gjøre annet vedlikehold på bygget, skal andelseier dekke denne ekstraomkostningen, samt tilbakeføringen.

Ved manglende vedlikehold som kan medføre skade på fellesinstallasjoner/fellesareal, eller øvrige andelseiere, kan borettslaget pålegge andelseier å utføre vedlikehold.

Andelseier er ansvarlig overfor borettslaget for utgifter ved eventuelle fremtidige problemer/skader som direkte knyttes til mangelfull utførelse av tiltaket.»

I utgangspunktet er det derfor regulert at solcelleanlegget i sin helhet ligger til andelseiers vedlikeholdsansvar, og følgelig da at andelseier må være kostnadene for slikt vedlikehold.

Hvis dere mener at det er deler av solcelleanlegget som det kan oppstå usikkerhet rundt hvem som har vedlikeholdsansvaret for, så ber jeg om tilbakemelding på dette, slik at det kan tydeliggjøres i vedtektene. En slik presisering kan gjøres ved at det fremgår hvor vedlikeholdsansvaret starter/slutter, f.eks. med en formulering at det gjelder fram til kobling til sikringsskap.

Øvrige spørsmål i e-posten svares i det følgende:
Må solcelleanlegg inn som eget punkt i vedtektene eller er det godt nok ivaretatt med dagens tekst?
Det er foreslått at det inntas bestemmelser vedrørende solceller i vedtektene, som vist til ovenfor.

Hva skjer med taklekkasjer som oppstår som følge av solcellepanel - skal det være en kostnadsfordeling etter antatt levetid på taket?
Borettslaget vil for alle tilfeller ha vedlikeholdsansvaret for tak i borettslaget, jf. lagets vedtekter. Dette vil gjelde uavhengig av hva som er årsaken til at lekkasjen oppstår. Årsaken til lekkasjen vil derimot ha betydning for hvorvidt det foreligger grunnlag for borettslaget til å kreve erstatning for vedlikeholdskostnadene. I tilfeller der årsaken til lekkasjen knytter seg til slikt som mangelfullt vedlikehold eller utførelse av solcelleanlegget skal andelseier dekke dette, jf. punkt 3 i avtalen og brl. § 5-13. Det dere kan være oppmerksom på er at det er borettslaget som eventuelt har bevisbyrden og dermed må bevise at lekkasjen skyldes forhold ved solcelleanlegget.

Ivaretar brevet intensjonen i det opprinnelige GF vedtaket
Etter generalforsamlingsvedtaket skal styret, gjennom bruk av Nobls kompetanse, utferdige regler som ivaretas borettslagets bygningsmasse og ansvar ved slikt oppsett av solcelleanlegg. Slik jeg vurderer det ivaretas forslag på avtale, retningslinjer og vedtektsbestemmelser intensjonen i generalforsamlingsvedtaket. Da dere kjenner borettslagets best, tenker jeg likevel at også styret må lese gjennom og gi tilbakemelding dersom det er særlige forhold som er relevante å regulere i en slik avtale.

Hva skjer hvis tiltaket medfører at Arva må gjøre tiltak på felles inntakskabel til en rekke - er dette en kostnad som kan fordeles mo andelseier med solcellepanel?
Sophie har snakket med Arva, og i følge dem er det slik at når firma har montert solcelleanlegget så skal det leveres en nettmelding til netteier og med bakgrunn i dette må vedkommende som har montert solcelleanlegget betale et anleggsbidrag. Arva kan

ikke på generelt grunnlag svare på størrelsen på dette anleggsbidraget, da det baserer seg på en vurdering fra sak til sak. Dette vil uansett være å anse som en kostnad i forbindelse med etableringen, og det er tatt høyde for det i avtalen under punkt 1: «Andelseier er selv ansvarlig for kostnadene med etablering, drift og vedlikehold av tiltaket, samt at arbeidet blir utført etter avtale.»

Hvis dere har andre spørsmål eller tilbakemeldinger på de vedlagte dokumentene er det bare å ta kontakt. Vi har også mulighet til å stille på et møte dersom det skulle være av interesse.

Vennlig hilsen

Karen Fagervik Omnes
Advokatfullmektig
Tlf. 479 09 792
www.nobl.no

Retningslinjer ved søknad og etablering av solceller på tak til egen andel

Retningslinjer er vedtatt på generalforsamling [dato]. I henhold til vedtak er myndighet for godkjenning av montering av solcelleanlegg delegert til styret. Generalforsamlingen har således gitt styret i Høglia brl. fullmakt til å behandle og innvilge søknader om etablering av solcelleanlegg på tak til andelseierne i borettslaget.

Søknad om etablering skal rettes til styret og følgende dokumentasjon skal vedlegges:

- Informasjon om hvilket solcelleanlegg som skal monteres.
- Dokumentasjon på at solcellepanelene er egnet for bruk i nordisk kystklima og at de er dimensjonert for vind og snølast for Bodø
- Dokumentasjon på at taket er dimensjonert for lasten av solcelleanlegget.
- Tegninger som viser utseende, plassering på tak og omfang.
- Hvilket firma som skal utføre jobben. Firmaet som skal utføre jobben skal være registrert i Elvirksomhetsregisteret, og slik bekreftelse må vedlegges.
- Dokumentasjon som viser at anlegget blir organisert etter El-tilsynslovens publikasjon nr. 91.
- Naboer på samme husrekke må nabovarsles, og bekreftelse på slik varsling må vedlegges søknaden.

Styret kan gi tillatelse til oppføring av solcelleanlegg i de tilfeller der plassering og utforming av solcelleanlegget tar hensyn til bygningens form og solcellepanelene ligger plant på taket. Panelene som monteres skal være like i form og farge i hele borettslaget, og av typen monokrystalline (svarte paneler). Solcelleanlegget skal være montert over eksisterende tak, ikke integrert.

Der monterte snøfangere på taket ikke vil tilfredsstille de tekniske kravene etter at tiltaket er gjennomført, må andelseier selv ta kostnaden for utskiftning av snøfangere som tilfredsstiller de rette krav. Fastmonterte takstiger, tilgang til luftehatter, pipe o.l., skal også hensyntas.

I de tilfeller der de øvrige naboene på rekken ikke har samtykket til etablering av solcelleanlegget på rekken vil det være opp til styret å vurdere innsigelsen, og avgjøre om solcelleanlegget kan etableres. Styret vil fatte avgjørelsen basert på hva naboens innsigelse omhandler, og ved å se på ulemper til nabo(ene) opp mot fordelen for andelseier ved å få montere solcelleanlegg.

Det er et vilkår for å gi tillatelse til etablering av solcelleanlegg at andelseier inngår avtale med styret som regulerer etableringen av solcelleanlegget.

Avtale ved etablering av solcelleanlegg på tak til egen andel

Mellom Høglia borettslag (borettslaget)

og

_____ (andelseier),

Andel _____ gateadresse_____, har inngått følgende kontrakt:

1. Etablering av solceller

Styret gir andelseier fullmakt til å etablere solcelleanlegg på tak tilhørende andel nr. [andelsnr.]. Tiltaket skal utføres i henhold til beskrivelse og tegninger godkjent av styret i møte [dato]. Andelseier er selv ansvarlig for kostnadene med etablering, drift og vedlikehold av tiltaket, samt at arbeidet blir utført etter avtale.

Andelseier må kontakte Bodø Kommune for å undersøke om tiltaket må søkes/meldes om. Det er andelseiers ansvar å sørge for at det foreligger nødvendige tillatelser fra bygningsmyndigheten v/Bodø Kommune. Før igangsetting skal det overleveres dokumentasjon på byggetillatelse til styret, midlertidig brukstillatelse underveis og ferdigattest etter at tiltaket er ferdigstilt.

Andelseier forplikter seg til at fagkyndig foretak forestår montering av tiltaket, og at dette gjøres med tilfredsstillende kvalitet. Før etablering må det dokumenteres at taket er dimensjonert for lasten av solcelleanlegget. Solcelleanlegget må monteres slik at det er tilstrekkelig sikret, og eventuelle skader mangelfull sikring måtte medføre vil måtte dekkes av andelseier.

Tiltaket må uføres i henhold til offentligrettslige regler, godkjente planer og tegninger, samt eventuelle pålegg/retningslinjer gitt av bygningsmyndighetene og/eller borettslaget.

2. Utførelsen

Arbeidet skal gjennomføres i en periode fra [dato] til [dato].

Ved behov kan styret innskrenke den daglige og ukentlige arbeidstiden slik at støyende og annet sjenerende arbeid unngås i helgene eller uvanlige tider på døgnet. Dersom andelseier volder unødig rot på området under utførelsen og ikke retter dette til tross for oppfordring, kan styret iverksette rydding på andelseiers bekostning.

Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader på person og på egen, borettslagets, og tredjemanns eiendom som oppstår under utførelsen. Andelseier vil videre være personlig ansvarlig for at slik skade rettes opp, utbedres eller erstattes i forhold til borettslaget.

Andelseier er ansvarlig for at valgt entreprenør ivaretar HMS på byggeplassen.

3. Vedlikeholdsansvar

Andelseier har vedlikeholdsansvaret for det fullstendige solcelleanlegget. Vedlikeholdet må utføres slik at det er forsvarlig.

Dersom det er nødvendig å rive eller ta bort tiltaket for å gjøre annet vedlikehold på bygget, skal andelseier dekke denne ekstraomkostningen, samt tilbakeføringen.

Ved manglende vedlikehold som kan medføre skade på fellesinstallasjoner/fellesareal, eller øvrige andelseiere, kan borettslaget pålegge andelseier å utføre vedlikehold.

Andelseier er ansvarlig overfor borettslaget for utgifter ved eventuelle fremtidige problemer/skader som direkte knyttes til mangelfull utførelse av tiltaket.

4. Økte felleskostnader

Andelseier forplikter seg til at eventuelle økte felleskostnader knyttet til solcellene skal dekkes av andelseier. Dette kan omfatte slik som forsikring.

5. Annet

Med denne avtalen vedlegges den dokumentasjon som fulgte med søknad til styret om etablering av solcelleanlegget. Denne dokumentasjonen danner grunnlaget for avtalen, og det ligger til andelseiers ansvar å sørge for at tiltaket utføres i henhold til denne dokumentasjonen.

Ved eventuelt salg skal andelseier informere om denne avtalen, slik at ansvaret følger andelen.

6. Signatur

Denne kontrakt er utstedt i 2 – to – eksemplarer hvorav hver av partene beholder hvert sitt eksemplar.

Bodø, [dato]

_____

Høglia borettslag

Bodø, [dato]

_____

Andelseier

_____

Høglia borettslag

VEDLEGG SAK 6.3

Innkommet sak Hagestue:

Forslag til VEDTAK:
Generalforsamlingen godtar at det kan oppføres hagestue i glass på borettslagets godkjente plattinger/verandaer/balkonger. Hbrl definerer en hagestue som et byggverk som i all hovedsak består av aluminiumsprofiler, glassflater, ikke er vinterisolert og er ikke tenkt som permanent beboelsesrom. En slik hagestue kan ikke være større enn 15m2. Oppføring av slik hagestue kan kun skje etter godkjent søknad fra styret i Høglia borettslag og etter byggtekniske bestemmelser utarbeidet i samarbeid med Nobl. Styret gis i oppdrag å ferdigstille slike retningslinjer og formidle disse til andelseierne, når disse er på plass.

Vedtektene oppdateres med ordet hagestue som et av de tiltak andelseiere kan søke om å gjøre, hvor de har oppførings, vedlikeholds og utskiftningsplikten.

Bakgrunn:

Det vises til innkommet søknad fra H 67 om en innglasset hagestue.

Denne problemstillingen har tidligere vært behandlet av generalforsamlingen hvor styret har fått ryggdekning til å jobbe med forslag til å kunne ta i bruk innglassede verandaløsninger. Uten at styret har prioritert sin tid til å jobbe med dette rent konkret.

Rekkverk veranda:
Forslag til vedtak 8 – 4:
Styret bes jobbe med å få frem forslag til hvordan man kan modernisere borettslaget ved å bruke glassrekkverk i stedet for, eller i kombinasjon med trerekkverk og presentere dette for Generalforsamlingen.

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innglassede balkonger 8 - 5:
Forslag til vedtak

Side 7 av 8

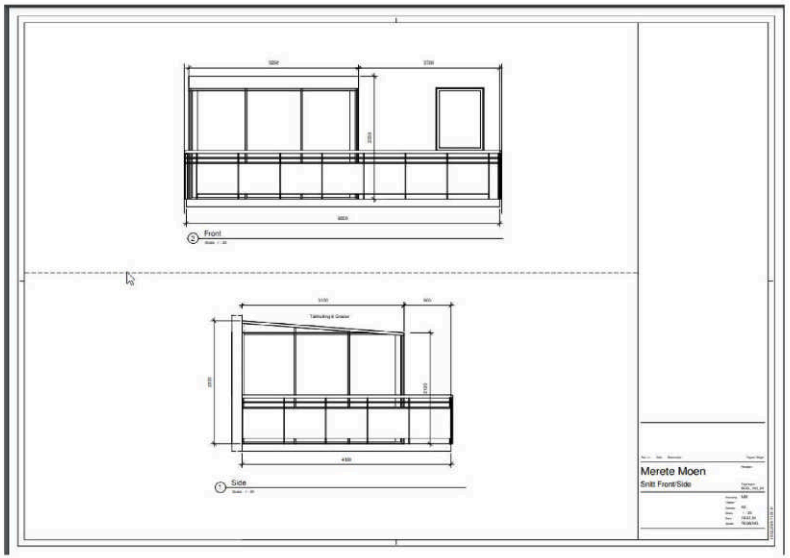
Nobl har fått i oppdrag å komme med sine innspill i sakens anledning – uten at disse foreligger pr dags dato.

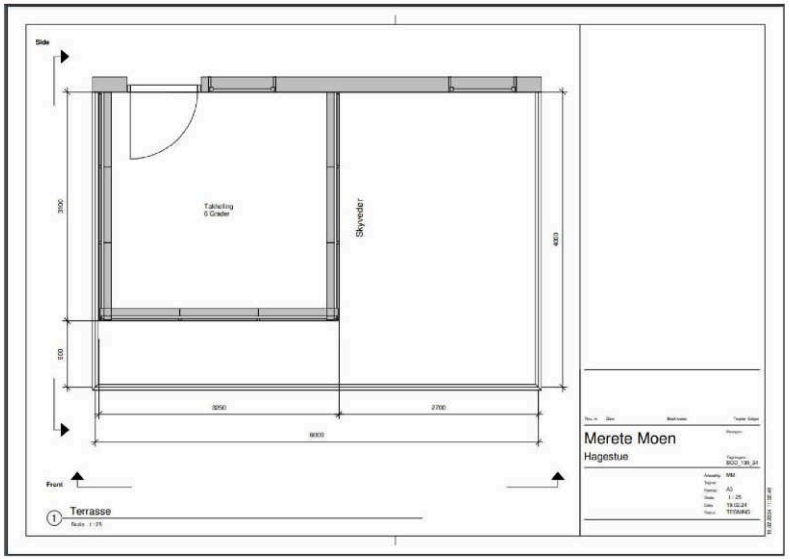
Styret kan jobbe med forslag for hvordan man kan øke bokvaliteten med å ta i bruk innglassede verandaløsninger.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt mot 6 stemmer.

Søknaden vi har fått til behandling gjelder hagestue. Forskjellen mellom en hagestue og en vinterhage er at en hagestue består av 1 lags glass og er primært for å bruke i sommerperioden, mens en vinterhage er isolert med 2-3 lags glass og isolert gulv og er beregnet på helårsbruk. På bakgrunn av styrets diskusjon 7. mai, legger jeg til grunn at når vi diskuterer innglassede løsninger er det som sesongforlenging og ikke et permanent påbygg til helårsbeboelse og at vi derfor bruker betegnelsen hagestue om tiltaket fremover.

Den omsøkte hagestuen er på 10, 075 m2. Utformingen fremstår som en fornuftig løsning, hvor det er gangareal mellom hagestue og rekkverk, slik at snøfjerning vil være enkelt å komme til på vinteren. Det vil være stor forskjell på en hagestue bygd på en 10m2 stor veranda i 2. egt og bygd på en stor platting på bakkenivå.





Styrets vurdering:

Styret mener at innglassede hagestuer kan være med på å øke bolysten og heve attraktiviteten til borettslaget og verdien av andelene. Styret anbefaler at generalforsamlingen gir tillatelse til å oppføre slike på godkjente plattinger/verandaer/balkonger med inntil 15 m2. Utformingen på hver enkelt hagestue vil måtte endre seg avhengig av om den oppføres på 3 eller 4- roms leilighet og den aktuelle plattingens størrelse.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Høglia Borettslag tirsdag 18.06.2024 kl. 19:00 - Grillen i hovedkantina, Nord Universitet..

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Styreleder Øyvind Pedersen.
Følgende ble valgt som møteleder: Kjell Rune Siggerud v/Nobl

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Kjell Rune Siggerud v/Nobl

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Cathrine Berg

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: 15
Stemmeberettigede tilstede: 12
Fullmakter: 2
Totalt antall stemmeberettigede: 14

Tilstede fra Nobl: Kjell Rune Siggerud

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING

Vedtak:
Tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig vedtatt.

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 at styrehonoraret justeres iht. KPI på 5%. Det vil si totalt kr 116.025 for styreperioden 2024/25.

Avstemming: Enstemmig vedtatt.

Vedtak kr.: 116.025
Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2024/25

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Øyvind Pedersen er på valg.

Valgkomitéen legger fram sin innstilling under møtet.

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig vedtatt.

Vedtak: Gjenvalg Øyvind Pedersen for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Viggo Albertsen, Torkel Bjørkum og Thor Einar Torrissen er på valg.

Valgkomitéen legger fram sin innstilling under møtet.

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig vedtatt.

Vedtak: Viggo Albertsen gjenvelges for 2 år.
To styremedlemmer går ut og styret går ned til totalt 4 styremedlemmer + styreleder.

Etter valget skal styret bestå av: Valgt år For antall år

Styreleder: Øyvind Pedersen, 2024, 2 år.

Styremedlem: Lars Berbusmel, 2023, 2 år.

Styremedlem: Ingrid Martine Melå, 2023, 2 år.

Styremedlem: Eliza Marta Smolka, 2023, 2 år.

Styremedlem: Viggo Albertsen, 2024, 2 år.

5.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har bestått av Christian Svartnes Windstad og Stine Rolandsen.

Valgkomitéen legger fram sin innstilling under møtet.

Vedtak:
Christian Svartnes Windstad og Stine Rolandsen gjenvelges for 1 år.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Reglement for solcelleetabelering

Generalforsamlingen 2023 ga styret følgende oppdrag:

Generalforsamlingen ber styret, gjennom bruk av Nobls kompetanse, utferdige regler som ivaretar borettslagets bygningsmasse og ansvar for vedlikeholdskostnader ved slikt oppsett av solcelleanlegg.

Styret har brukt Nobls kompetanse hvor siste brev og deres forslag til vedtak følger under.

Styret behandlet saken i sitt møte 3. juni og konkluderte med at avtalen juridisk gir en god beskrivelse ansvarsfordelingen ved bygging av solcellepanel i Høglia borettslag.

Et flertall i styret pekte på de uklarheter med hensyn til ansvarsforhold som vil kunne oppstå når enkeltandelseiere gjennomfører tiltak som vil kunne medføre skade på borettslaget bygningsmasse. I denne sammenheng ble særlig forhold rundt at det vil være borettslagets som har bevisbyrden i forhold til at det er solcellepanelet og dermed andelseier som har ansvaret ved en eventuell vannlekkasje, problematisert. I tillegg vil eksempelvis skadehistorikken på solcellepanel, kunne medføre økte forsikringskostnader. Slik styret ser det er det ingen måter man kan regulere seg bort i fra denne restrisikoen ved enkelttiltak, siden man er et borettslag som i utgangspunktet skal legge opp til at slike tiltak gjelder alle eller ingen.

På dette grunnlag vil ikke styret anbefale at man godkjenner de reglene som nå legges frem for generalforsamlingen. Hvis det ikke vedtas regler for oppsett av solcelleanlegg, vil det heller ikke være tillatt å sette opp solcelleanlegg i borettslaget.

Hvis reglene skulle vedtas av generalforsamlingen, anbefaler styret at det legges inn en klausul at andelseier er ansvarlig for å dekke borettslagets egenandel på forsikringen ved hendelser hvor solcellepanel-installasjonen er årsaken til skaden.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar retningslinjene for etablering av solcelleanlegg med avtale slik de er foreslått av Nobl og fremkommer i vedlagte dokument.

Vedtak:
Forslag til vedtak falt.
Enstemmig.

6.2 Endring av vedtektenes punkt 5

Dersom generalforsamlingen vedtar retningslinjene for etablering av solcelleanlegg i sak 6.1, så forslås det at følgende vedtektsendringer gjøres i borettslagets vedtekter:

Tilføyelse av nytt punkt 5-1 (9) om vedlikeholdsansvar for solcelleanlegg:

«For de andeler der det er etablert solcelleanlegg på tak er det andelseier som har vedlikeholdsansvar for det fullstendige anlegget.»

I tillegg til at følgende punkt inntas i vedtektene som nytt punkt 4-1 (8):

«Det er åpnet for at den enkelte andelseier kan søke styret om etablering av solceller på tak over egen andel. Det er vedtatt retningslinjer for slik søknad og etablering på generalforsamling datert 00.00.0000. En forutsetning for at styret kan gi tillatelse til etablering av solceller er at det inngås avtale mellom borettslaget og andelseier, som regulerer etablering og drift av solcelleanlegget. Følgende avtaler er inngått:

- *Andel nr. [andelsnr], avtale inngått [dato for avtaleinngåelse].»*

Vedtak:
Da sak 6.1 falt, faller også sak 6.2 naturlig. Enstemmig vedtatt.

6.3 Innkommet sak - Hagestue - Tilføyelse i vedtektenes punkt 4-1 (7) bokstav M

Vedtak:
Generalforsamlingen godtar at det kan oppføres hagestue i glass på borettslagets godkjente
plattinger/verandaer/balkonger. Hbrl definerer en hagestue som et byggverk som i all hovedsak
består av aluminiumsprofiler, glassflater, ikke er vinterisolert og er ikke tenkt som permanent
beboelsesrom. En slik hagestue kan ikke være større enn 15m2. Oppføring av slik hagestue kan kun
skje etter godkjent søknad til styret i Høglia borettslag og etter byggtekniske bestemmelser
utarbeidet i samarbeid med Nobl. Styret gis i oppdrag å ferdigstille slike retningslinjer og formidle
disse til andelseierne, når disse er på plass. Alle søknader skal inneholde nabovarsler.

Vedtektene tilføyes med ordet "hagestue" under punkt 4-1 (7), bokstav M, som et av de tiltak andelseiere kan søke om å gjøre,
hvor de har oppførings, vedlikeholds og utskiftningsplikten.

Enstemmig vedtatt.

7. AVSLUTNING

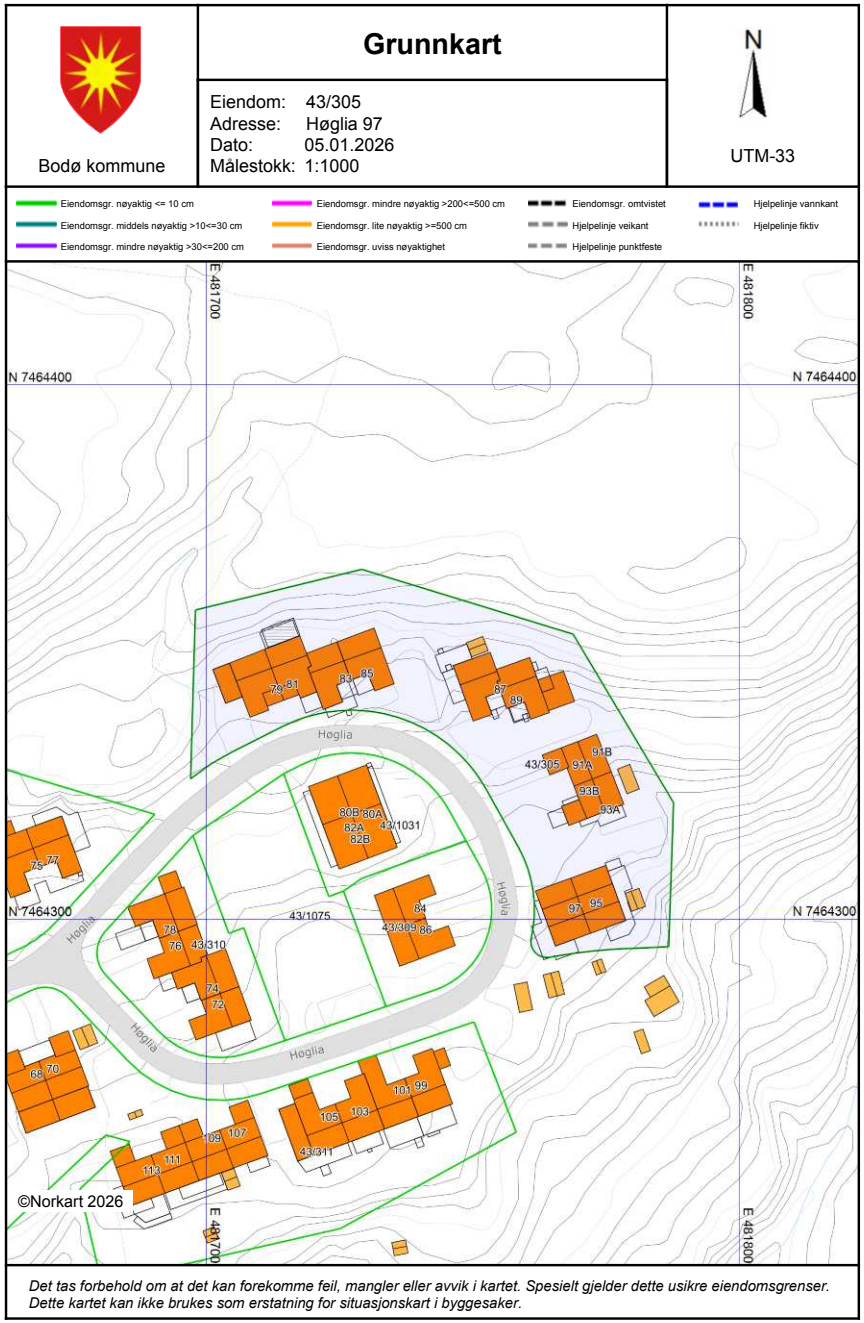
Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 20.08

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Høglia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjell Rune Siggerud (sign.)	19.06.2024
Sekretær	Kjell Rune Siggerud (sign.)	19.06.2024
Protokollvitne	Cathrine Berg (sign.)	18.06.2024



Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/305
Adresse: Høglia 97
Dato: 05.01.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Reguleringsplan - arealbruksområde
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor
- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- Område for særskilt angitt almennyttig formål
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning (skole,universitet mv.)
- Almennyttig institusjon (sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig kirke
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Områder for herberger og bevertningsteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk
- Område for jord- og skogbruk
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Flyplass/taxebane
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Annet friområde i sjø/vassdrag
- Privat veg
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåthavn (land)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Handelsgartneri
- område for særskilte anlegg
- Annet spesialområde
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål (kun for eldre planer)
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjon,koblingsstasjon)
- Ildfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlig for allmenheten
- Område med annen særskilt angitt fare
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Grense for fornyelsesområde
- Fornyelsesområder
- Grense for rekkefølgeområde
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringsgrense
- Båndleggінggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Institusjon
- Religionutøvelse
- Forsamlingslokale
- Administrasjon
- Annen tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Kontor
- Hotell
- Industri
- Lager
- Annen næring
- Idrett
- Idrettsstadion
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Energianlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Uthus/naust/badehus
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Annet uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Annen banegrunn - grøntareal
- Havn
- Kai
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Kollektivtransport
- Kollektivanlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Parkeringshus/-anlegg
- Energinett
- Avløpsnett
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Landbruksformål
- Jordbruk
- Naturvern
- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
- Ferdsel
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging for regulering etter PBL
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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
- Reguleringsplanområde
- Reguleringsplanområde for bebyggelse
- 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
- Reguleringsplan - påskrift

Andre planobjekter

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



BODØ KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

80DF5
43/305 Byggesak Fer

J.nr. 501/84

Ark nr. RH/ÅAJ

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for A/L Bodø og Bodin Boligbyggelag

utførte byggearbeide på Høglia A 20

nemlig bolig 2 stk 4 roms, 2 stk 3 roms, 1 stk 2 roms leilighet

areal 240.36 m2

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 12. mars 1982

under sak nr. 285 / 82 ved avholdt synsforretning i henhold til

bygningslovens § 99, den 13. januar 1984 er funnet å være lovlig

utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer:
Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Bodø, den 16. januar 1984

Tore Sverdrup
bygningssjef

Utskriftsdato: 05.01.2026

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.**	43	**Bruksnr.**	305	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høglia 97, 8027 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 222 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	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2406 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2406)
Navn	Høglia
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.05.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2541/2406_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 543 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 172 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 116 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 180 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 71 m^2 **Formål** Friluftsområde

Bebyggelsesplaner

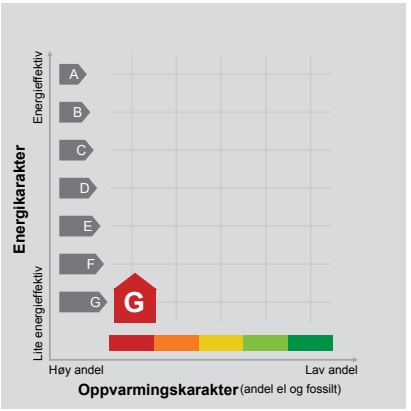
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2406_102 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2406_102)
Navn	Høglia Østre Del
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.01.1982
Delarealer	**Delareal** 748 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** 10
	Delareal 4 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 1 565 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** 11
	Delareal 764 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 30 m^2 **Formål** Annen veigrunn

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Høglia 97
Postnummer	8027
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	305
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19563286
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193214
Dato	26.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Tidsstyring av panelovner**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Redusér innetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

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

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

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

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	Høglia 97	H0101	43/305	94	3	1	2	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LUNDBERG KENT HARALD 270379*****	Eiendomsrett 1/1	HØGLIA 97 8027	Bosatt

Vegadresse: Høglia 97 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	8027 BODØ	Kirkesogn	10010203 Innstranden
Grunnkrets	810 Høglia	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	45 Mørkved		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
4	19563286		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	23.07.1984

4: Bygning 19563286: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 23.07.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	94
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	94
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.09.1983	15.09.1998
Igangsettingstillatelse	15.09.1983	15.09.1983
Tatt i bruk	23.07.1984	23.07.1984

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	52	0	52	0	0	0
U01	0	42	0	42	0	0	0

Borettslag

Navn	Høglia Borettslag	Org.nr	954183203
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	12

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	43/305	3111.2	
Grunneiendom	43/313	3640.1	
Grunneiendom	43/308	2219.8	
Grunneiendom	43/306	2488.7	
Grunneiendom	43/307	1522.6	
Grunneiendom	43/310	800.3	
Grunneiendom	43/311	4150.5	
Grunneiendom	43/312	2127	
Grunneiendom	43/1075	1927.7	

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Notater

Boligkjøperforsikring

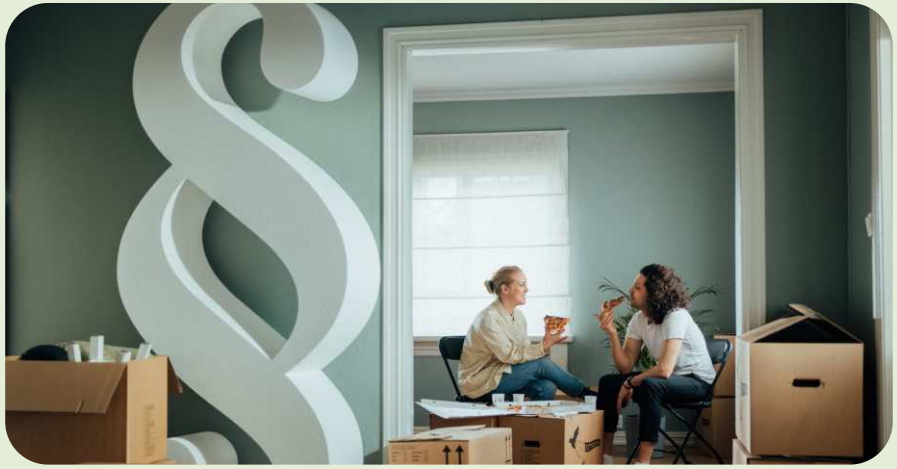
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23250470 / Kristian Vagle, tlf. 918 83 523
Høglia 97, 8027 Bodø.
Andelsnr. 68 i Høglia Borettslag, org.nr. 954183203, BODØ kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 23250470
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.01.2026

Kristian Vagle
Eiendomsmegler

918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no