



Velkommen til
Garnveien 34 B, 8013 Bodø

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Garnveien 34 B
8013 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 272 361,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 273 451,-
Andel fellesgjeld	kr	540 448,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	1 813 899,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	10 387,-

BRA/BRA-i	53 / 48 m ²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Byggeår	2005
Etasje	3 av 3

Energimerke



Velkommen til Garnveien 34 B! En lys og flott 2-roms andelsleilighet i 3. etasje med fantastisk utsikt over fjord og fjell.

Dette er en praktisk leilighet med en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en god romfølelse. Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong, og store vindusflater med nylig skiftede 3-lags glass slipper inn rikelig med dagslys og rammer inn utsikten. Beliggenheten i et stille og rolig område med kort vei til dagligvarebutikker, City Nord og gode bussforbindelser gjør hverdagen enkel. Makspris leilighet for personer under 35.

Verdt å merke seg:

- Fantastisk utsikt
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning for godt inneklima
- Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Kjøkken med profilerte fronter og fliser over benk
- TV og internett er inkludert i felleskostnadene
- Tilhørende ekstern bod på 5 m² for ekstra lagringsplass

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Sander Moe
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 907 44 481
sander.moe@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse

Garnveien 34 B, 8013 Bodø

Registerbetegnelse

Andelsnr. 307 i Alsgård borettslag, org.nr. 982445930, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	1 812 809,-
Prisantydning	kr	1 272 361,-
Andel fellesgjeld	kr	540 448,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	1 813 899,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 821 799,-

Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-

I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.

Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 7 900,-

Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Faste løpende kostnader

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 10 387,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, TV og internett, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Drift/vedlikehold: kr 5 239,-
- Renter Lån 1: kr 1 421,-
- Avdrag lån 1: kr 2 884,-
- Renter Lån 2: kr 126,-
- Avdrag lån 2: kr 256,-
- Renter Lån 4: kr 345,-
- Avdrag Lån 4: kr 116,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 04.05.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld

Borettslagets fellesgjeld er på kr 21 293 639,2,- pr 04-05-2026

Renter og avdrag

Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Bank: Husbanken

Lånenummer: 15318185

Type: Annuitetslån, 2 terminer per år.

Restsaldo pr. 04.05.2026: kr 16 446 584,-

Andel av saldo: kr 419 413,-

Restløpetid: 20 terminer

Type Rente: Flytende rente

Rente: 4,06%

Merknad: Eierskifte: Kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes.

Bank: Husbanken

Lånenummer: 15317993

Type: Annuitetslån, 2 terminer per år.
Restsaldo pr. 04.05.2026: kr 1 462 479,-
Andel av saldo: kr 37 295,-
Restløpetid: 20 terminer
Type Rente: Flytende rente
Rente: 4,06%
Merknad: Eierskifte: Kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes.

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 16367331171
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år.
Restsaldo pr. 04.05.2026: kr 3 384 576,-
Andel av saldo: kr 83 740,-
Restløpetid: 110 terminer
Type Rente: Flytende rente
Rente: 4,95%
Merknad: Lånet er grønn finansiering i forbindelse med bærekraftige vedlikeholdstiltak.

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.

Borettslaget hadde et overskudd i 2025 på kr 2 166 321,- og budsjetterer i 2026 et overskudd på kr 1 615 418,-

IN-Ordning

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

Sikringsordning

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

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

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS

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

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

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører

NOBL (Torvgata 2, 8006 Bodø)

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

Areal

BRA - i: 48 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 53 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Boligbygg med flere boenheter

3 etg: 53 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, loftssrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom

1

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller

kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform

Andel

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

Boligtype

Leilighet

Etasje

3 av 3

Parkering

Borettslaget disponerer totalt 25 asfalterte parkeringsplasser og 6 grusplasser på eiendommen, hvor det er tillatt å parkere én bil per leilighet. Styret utreder for tiden muligheten for etablering av elbilladere.

Borettslagets eiendom

Gnr. 39, Bnr. 393, BODØ kommune.

Tomtestørrelse 3 470 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomten er fellesareal for borettslaget. Tomten har naturlig helning i terrenget, men det er tilnærmet plant opparbeidet adkomst til boligen. Fellesarealene inkluderer gangveier mellom blokkene og et søppelskur.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:

Bygningen er fundamentert på stein/grusfylling.

Fuktsikring og drenering:

Drenering med knotteplast.

Grunnmur og fundamenter:

Boligen er oppført med ringmur.

Terrengforhold:

Tomten har naturlig helning i terreng, det er tilnærmet plant opparbeidet adkomst til boligen. Med p-plass og gjesteparkering.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Byggeår

2005 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold

Leiligheten ligger i bygningens 3. etasje.

3. etasje

BRA-i 48 m²: Gang, soverom, bod, bad og stue/kjøkken.

Sørvendt balkong på ca. 5 m² med utgang fra stuen.

Leiligheten disponerer en bod på ca. 5 m².

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

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

Standard

Leilighet fra 2005 med god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og benkeplate med nedfelt servant. Det er fliser montert under overskapene. Innredningen har plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk er koblet til bygningens sentrale avtrekksanlegg. En 120-liters benkebereder fra 2023 er plassert i kjøkkeninnredningen, med montert vannstopper. Det er også etablert waterguard under vasken.

Bad:

Bad fra byggeår med fliser på vegger og gulv. Gulvet har elektriske varmekabler, hvor termostat og bryter ble skiftet i 2025. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vannledninger:

Vannrør av plast type rør i rør. Stoppekran er i vannfordelerskap.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet er plassert i himling på bod. Badet har mekanisk avtrekk, og kjøkkenet har avtrekk via sentralt anlegg i bygget.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er en 120-liters benkebereder fra 2023, plassert i kjøkkeninnredning.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg med automatsikringer lokalisert i gang. Hovedsakelig skjult el-anlegg. Det er samsvarserklæring for arbeid utført i 2025.

Lagring:
Leiligheten disponerer en ekstern bod på 5 m².

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- 3. Etasje Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. 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.

- 3. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig.

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 utført av faglært i 2025 ved Bodin Elektriske AS. Beskrivelse: Bytte av termostat på badet.

Pkt. 17: Arbeid utført av faglært i 2025 ved Bodin Elektriske AS. Beskrivelse: Bytte av termostat på badet, og fikk byttet ut taklampe på soverom.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:

Bygningen har pulttak tekket med banebelegg eller lignende.

Veggkonstruksjon:

Bindingsverk av tre montert i moduler, kledd med plater og bordkledning.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer med 3-lags glass er skiftet nylig.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdør er nyere.

Balkonger/terrasser:

Utgang fra stue til sørvendt balkong på 5 m². Dekke av impregneret bord og rekkverk av malt treverk.

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

Det foreligger ferdigattest for boligbygget, datert 22.09.2005. Attesten gjelder Gnr. 39, Bnr. 393/410 (U1, U2, U3 og U4). 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 godkjente og stemplede tegninger for en frittstående avfallsbod, datert 01.08.04 og godkjent 02.08.2004. Kopi av disse følger vedlagt.

Til leiligheten hører en ekstern bod på 5 m².

Oppvarming

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Elektrisk oppvarming. Det er varmekabler på bad.

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

Energimerking

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør

Boligselskapet har TV og internett inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie

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

Radon

Leiligheten ligger i 3. etasje. I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier.

Regulering

Eiendommen omfattes av bebyggelsesplan 1223, «B9-1, B9-2 og A1 (B/F-2)», vedtatt 09.12.2004. Innenfor planen er arealer på eiendommen regulert til blokkbebyggelse (feltnavn U1, U2, U3, U4), felles lekeareal, felles avkjørsel og felles gangareal.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (plan-ID KPA2022), vedtatt 16.06.2022. I kommuneplanen er 6 804 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende), og 138 m² er avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (nåværende).

Det pågår planarbeid for «Kommuneplanens arealdel 2026-2038» (plan-ID KPA2026). Planen er i status som planforslag.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler så fremst det foreligger. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi

Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.

kr 721 616,- for 2025

Andel felles formue

kr 69 631,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel

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

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

Budgivning

Dette er en makspris leilighet og avgitt bud kan ikke overstige prisantydning.

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 boligselgerforsikringselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet 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

Forkjøpsrett er forhåndsprøvd hvorav ingen har meldt interesse.

Øvrig informasjon for forkjøpsrett i borettslaget:

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

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

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Eier

Nora Rebni

Heftelser og servitutter

Best. om vann/kloakkledn.

Dagboknr.: 2849

Dato: 25.02.1994

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Målebrev

Dagboknr.: 105312

Dato: 19.08.1993

Målebrev

Registrering av grunn

Dagboknr.: 101302

Dato: 10.03.1978

Registrering av grunn

Registrering av grunn

Dagboknr.: 103181

Dato: 03.05.1990

Registrering av grunn

Registrering av grunn

Dagboknr.: 12947

Dato: 04.10.2006

Registrering av grunn

Registrering av grunn

Dagboknr.: 15382

Dato: 15.11.2006

Registrering av grunn

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 borettslagers medlemmer 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

Alsgård Borettslag er et samvirkeforetak tilknyttet Boligbyggelaget Nobl. Borettslaget består av lavblokker bygget i 2005. Styreleder er Ellen Holmberg Jensen. Kontakt: Alsgardborettslag@mittnobl.no.

Fra ordinær generalforsamling 15. april 2026:

- Vedtok endringer i vedtekter og husordensregler, blant annet om korttidsutleie (tillatt inntil 30 dager per år med melding til styret), presisering av andelseiers vedlikeholdsansvar for varmtvannsbereder, og søknadsplikt for dyrehold.
- Vedtok å benytte resterende midler fra et tidligere lån til annet nødvendig vedlikehold.
- En sak om etablering av elbilladere ble sendt til styret for videre utredning.

I 2025 ble det gjennomført rehabilitering av vinduer, balkongdører og bytte av varmtvannsberedere, finansiert med et låneopptak på 3,5 millioner kroner. Resterende midler fra dette lånet (ca. 1 million kroner) er vedtatt brukt til annet nødvendig vedlikehold. Styret utreder også muligheten for å montere elbilladere. Borettslaget har et lån med grønn finansiering fra DNB grunnet gjennomførte energitiltak, noe som gir gunstige lånevilkår.

Borettslaget har et søppelskur for husholdningsavfall. Felles utstyr som kost, spade og brøyteskuff er plassert ved inngangspartiene og i søppelskuret.

Det skal være stille mellom kl. 23:00 og 06:00. Grilling på veranda er ikke tillatt. Røyking skal kun foregå på veranda, og askebeger må benyttes. Felles trappeoppganger skal holdes fri for personlige eiendeler, med unntak for barnevogner for beboere i 2. og 3. etasje så lenge de ikke blokkerer tilgang til el-skap. Boligen kan ikke benyttes til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Dyrehold er søknadspliktig til borettslagets styre, og det er ikke tillatt å holde dyr før det foreligger skriftlig samtykke fra styret. Samtykke kan kun nektes hvis det foreligger saklig grunn. Båndtvang for dyr er påbudt innenfor lagets område. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen.

Andelseier er ansvarlig for rensing av innvendig kloakkledning frem til fellesledningen, å holde boligen fri for skadedyr, og å fjerne snø og is fra egen balkong. Andelseier plikter også å bytte filter i ventilasjonsanlegget en gang i året (filter blir utdelt).

Meglers vederlag

Fastprovisjon kr 29 000 (inkl. mva).

Tilretteleggingshonorar kr 9 900,- (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).

Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).

Visningshonorar kr 0,- (inkl. mva).

Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).

Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Tilstandsrapport/takst

Utført den 20-03-2026.

Arealer er målt av takstmann på stedet. Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken. P/S-Rom er medtatt for markedsstatistikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA. Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter. Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

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 20.03.2026

Selgers egenerklæring, datert 04.05.2026

Energiattest, datert 20.03.2026

Vedtekter, datert 15.04.2026

Husordensregler, datert 15.04.2026

Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025

Protokoll fra årsmøte 2026

Bygningstegninger, datert 23.03.2004

Ferdigattest 22.09.2005

Matrikkelrapport, datert 04.05.2026

Grunnkart, datert 04.05.2026

Kommuneplan

Reguleringsplan

Nabolagsprofil

HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering

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

Forsikring

If Skadeforsikring, Postboks 240, 1326 Lysaker, tlf. 02400

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

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

Oppdragsansvarlig

Sander Moe

Eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 907 44 481

E-post: sander.moe@em1nn.no

Bjørn Armand Vagle

Eiendomsmegler/Avdelingsleder

Telefon: 970 07 601

Epost: bjorn.armand.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

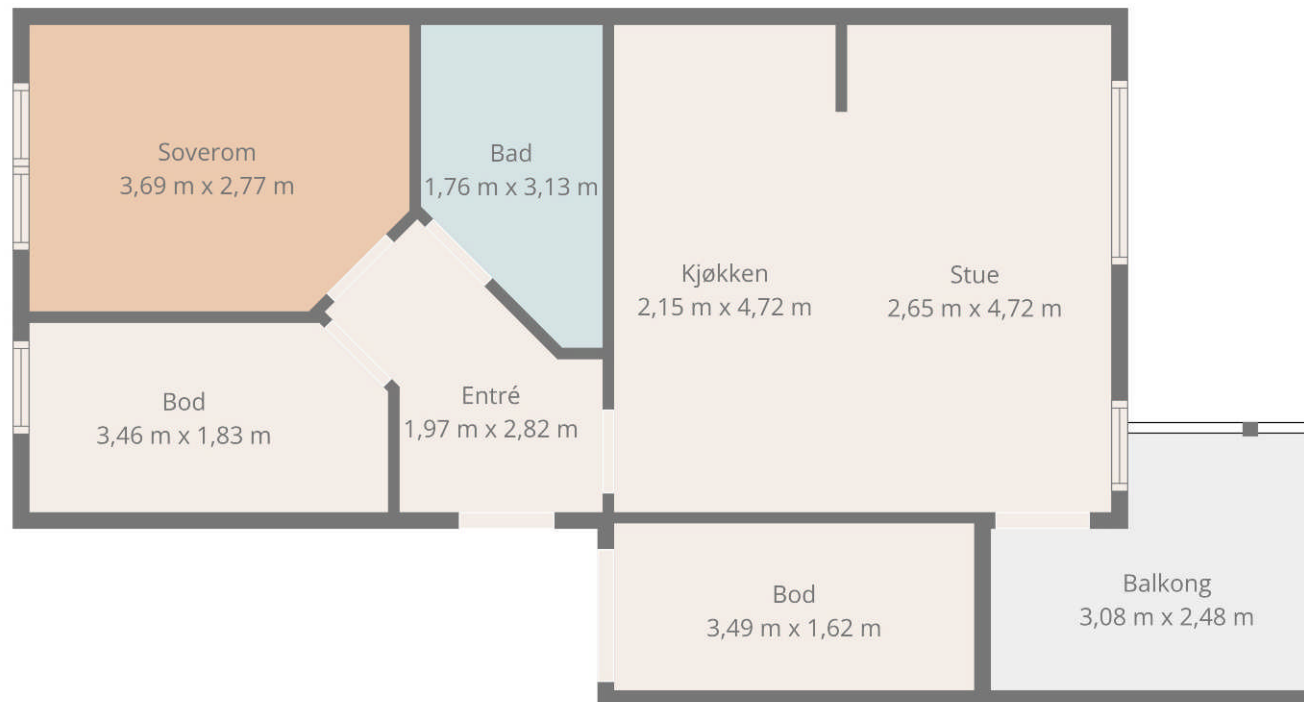












Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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.

GARNVEIEN 34B

Nabolaget Alsgård - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Grønnåsen	6 min
Linje 1	0.5 km
Bodø stasjon	8 min
Linje F7, R75	3.7 km
Bodø lufthavn	9 min

SKOLER

Grønnåsen skole (1-7 kl.)	13 min
362 elever, 22 klasser	1.1 km
Bodøsjøen skole (1-7 kl.)	16 min
207 elever, 14 klasser	1.4 km
Alstad barneskole (1-7 kl.)	16 min
249 elever, 22 klasser	1.4 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.)	21 min
21 elever, 9 klasser	1.9 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
299 elever, 24 klasser	1.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	8 min
Bodø videregående skole	8 min
1316 elever, 73 klasser	4.3 km

»

«Stille og rolig område, flott for barna , kjempebra barne- og ungdomsskole»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

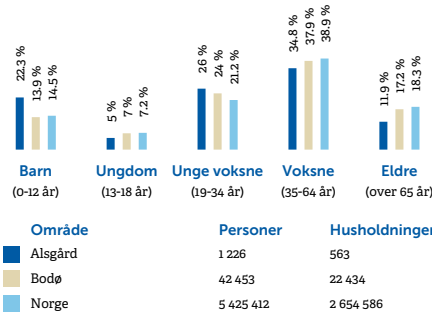
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Nissebo barnehage (1-5 år)	1 min
49 barn	0.1 km
Alsgård Fus barnehage (0-5 år)	3 min
84 barn	0.3 km
Trålveien idrettsbarnehage (1-5 år)	4 min
63 barn	0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Alstad	5 min
PostNord	0.4 km
Kiwi Alstad	6 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

TRAFIKK

Lite trafikk 85/100

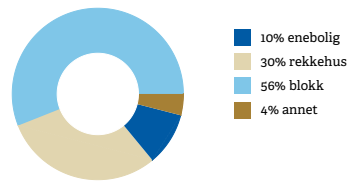
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 77/100

SPORT

Bodøsjøen ballbane	10 min
Ballspill, fotball	0.9 km
Bodøsjøen skole gymsal	11 min
Aktivitetshall	1 km
SKY Fitness Alstad	4 min
Feel24 Alstad	5 min

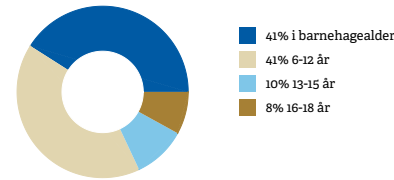
BOLIGMASSE



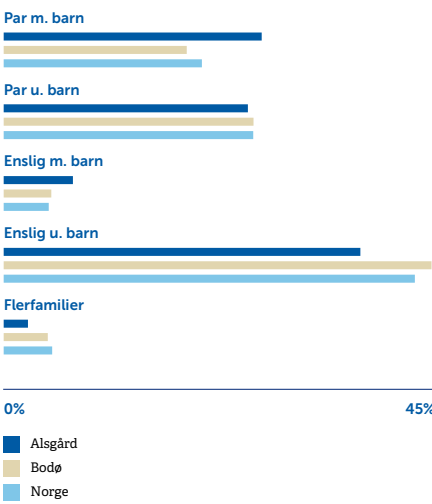
VARER/TJENESTER

City Nord	5 min
Apotek 1 City Nord	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

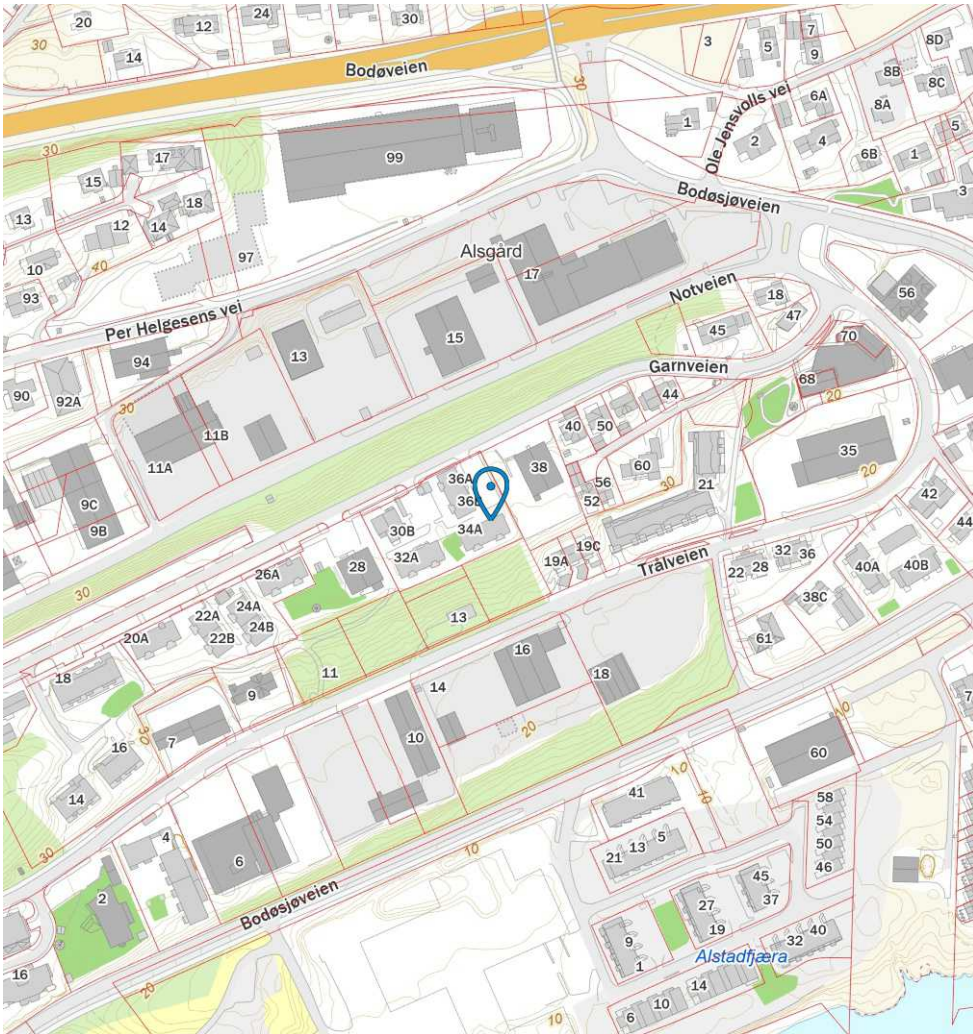
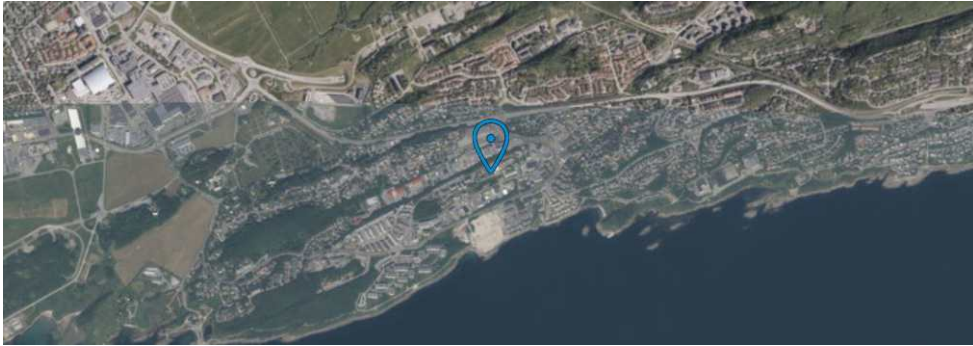


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separeert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Boligbygg med flere boenheter

 Garnveien 34 B, 8013 BODØ

 BODØ kommune

gnr. 39, bnr. 393

Andelsnummer 307

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 21395-1311

Eiendomsverdi ref nr: RR1237

Foretak: MIKALSEN TAKST AS

Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen



Mikalsen Takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Mikalsen Takst AS

Mikalsen Takst er et uavhengig takstforetak. Firmaet har byggfaglig kompetanse med Byggmester som bakgrunn med flere års erfaring med oppføring av boliger samt rehabilitering.

Mesterbrev er lovregulert og krever minimum 6 års praktisk erfaring med analyse, reparasjon og bygging samt prosjektering av bolig.

Mesterbrevloven er en norsk lov som regulerer tildeling av mesterbrev til personer innen fag for håndverk og annen næring, for eksempel innen tømmerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

Videre utdannet til sertifisert takstmann hos BMTF og har leverer tilstandsrapporter, verditakster, forhåndstakster, skadetakster, byggesaker og andre tjenester innenfor taksering.

En BMTF-takstmann er til enhver tid forpliktet til å følge BMTF's etiske retningslinjer, og arbeider uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. For mer info www.bmtf.no

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen

Kristoffer Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

kristoffer.mik@gmail.com

901 32 368



Mikalsen Takst

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 fuktøk.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 eksemplarfremsending 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 (<https://iverdi.no/>).

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med ringmur mot stein/grusfylling, drenering med knotteplast. Bindingsverk av tre montert i moduler, kledd med plater og bordkledning. Pulttak tekket med banebelegg eller lignende.

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

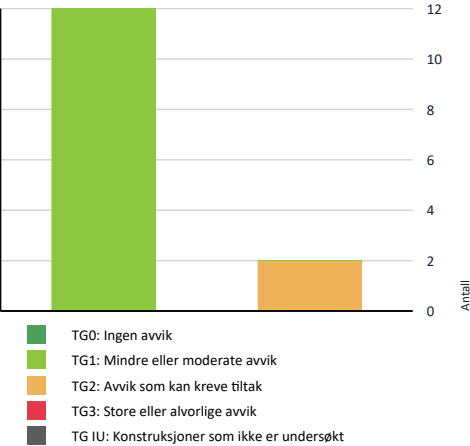
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

1 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerke er basert på en forenklet vurdering basert på byggeår, byggemåte og oppvarmingskilder. Ved en utvidet energimerking kan det oppnås en annen karakter dersom det er utført helhetlige endringer på vinduer, fasader, taker og isolasjon.

Energimerke

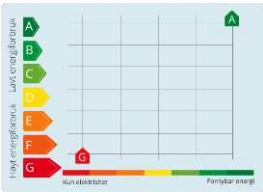


Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 2005	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
------------------------	--

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2025	Modernisering	Skiftet termostat og bryter til bad. Samt montert nytt taklys på soverom

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduer med 3-lags glass er skiftet nylig og fremstår i god stand.

Vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

For å avdekke punkterte vinduer kan det være behov for spesielle lysforhold eller temperaturer for at dette skal være synlig. Vinduer er visuelt kontrollert på befaringsdagen uten at punkterte glass ble påvist.

Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdør er nyere.

Visuell kontroll av utvendige dører viser normal funksjon uten vesentlige avvik. Dørene åpnes og lukkes som de skal.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Utgang fra stue til sørvendt balkong. Imp.bord som dekke og rekkverk av malt trekverk.

Delvis dekket av snø på befaringen. Synlige deler uten tegn til skader eller mangler.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad som fra byggeår.

3. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 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.

3. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjon en og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltaking gir et innblikk i det området fuktmåling er foretatt, det kan være forhold i andre vegger som ikke vil bli avdekket ved en slik kontroll.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med fronter i malt profilert utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Fliser montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant, waterguard etablert under vask. Plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vedlikehold av hengsler/fronter over tid må påregnes som normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Stoppekran i vannfordeler skap.

Vannrør av plast type rør i rør.
Det er ledningsnett i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Synlige avløpsrør av plast.
Det er ledningsnett i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Viktig å skifte filter og rengjøre aggregat etter anbefalinger fra produsent for å vedlikeholde funksjonen til anlegget.

Aggregat er plassert i himling på bod og er dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
120L benkebereder plassert i kjøkkeninnredning, det er montert vannstopper under varmtvannstanken.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

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
- 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.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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, branntiløp 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? Sjekker 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

Tilstandsrapport

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.
Hovedsakelig skjult el-anlegg.

Det er montert ny termostat og bryter på bad samt nytt taklys på soverom i 2025

Samsvarserklæring ligger i sikringsskap og boligmappa. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

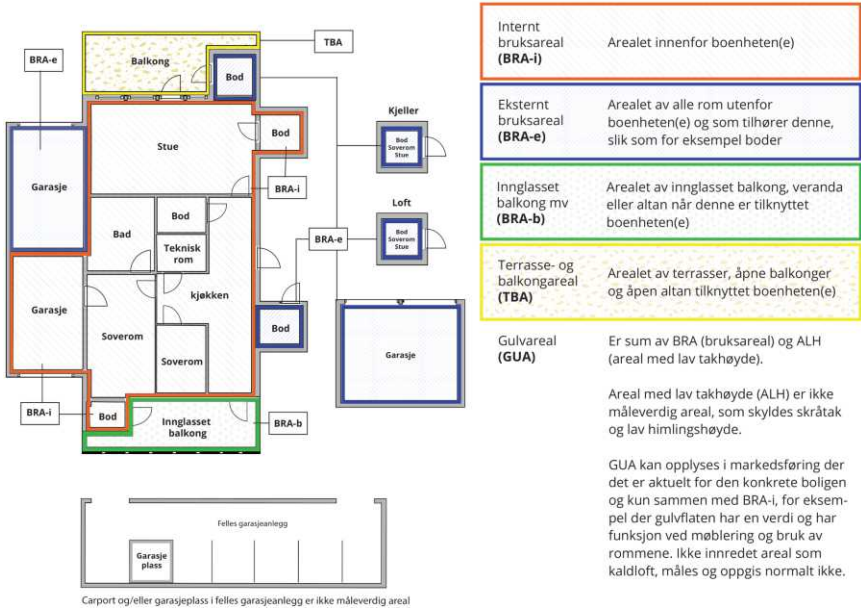
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



Areal 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 byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	48	5		53	5
SUM	48	5			5
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.
Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.
P/S-Rom er medtatt for markedsstatistikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.
Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter.
Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ 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)
Boligbygg med flere boenheter	48	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	39	393		0	3470.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Garnveien 34 B							
Hjemmelshaver							
Alsgård Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ALSGÅRD BORETTSLAG	982445930			Rebni Nora

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
307

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom beliggende i Bodøsjøen ca. 2,5 km fra Bodø sentrum. Området består av blandetbebyggelse - lavblokker delt boliger og eneboliger. Området har tett bebyggelse, både nyere og eldre. God tilknytning til nærområdet med kort vei til skoler, barnehage og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Totalt tomteareal på 3308m² samlet for borettslaget - beregnet areal med henvisning til matrikkel rapport. Tomten har naturlig helning i terrenget, det er tilnærmet plant opparbeidet adkomst til boligen. Med p-plass og gjesteparkering.

Oppvarming

Varmekabler på bad. For øvrig elektrisk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.11.2025		Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdier arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealt som oppptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være skråtett, med betydning for BRA av for eksempel loft med småkatt. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsættelsen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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, lyssforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

* Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er indlæst i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en fullstendig oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det presiseres at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader.

Bagatelmessige forhold og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Information som tilknyttede arealer, fællesarealer, eventuelle opgraderinger, opvarmingskilder, årstal og generelle oplysninger er baseret på information fra selger eller selgers repræsentant, med mindre andet er specificeret. Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremstår på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avisik som normalt ikke vil afdekkes med den anvendte undersøgelsesmetoden. Eventuelle endringer eller skader som opstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger og selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser og kartlegging av eventuelle tiltak.

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 Nora Rebni

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Garnveien 34B

8013 BODØ

1804-39/393/0/0



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?: 2025

Firmanavn: Bodin Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av termostat på badet.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner



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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bodin Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av termostat på badet, og fikk byttet ut taklampe på soverom.

Eiendommen og omgivelsene

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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: 04.05.26 Side 1 av 3

Alsgård Borettslag	Vår ref.:	149/307
Garnveien 34 B	Type:	Tilknyttet Borettslag
8013 BODØ	Eiere:	Nora Rebni
Organisasjonsnr: 982 445 930	Andelsnr:	307

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:		10 387
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Renter Lån 4	345
	Renter Lån 2	126
	Drift/vedlikehold	5 239
	Avdrag lån 1	2 884
	Avdrag Lån 4	116
	Avdrag lån 2	256
	Renter Lån 1	1 421

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	540 448	Gjeld siste årsoppg.: 540 819
Klient ajourf. lån:	21 293 639,20	Klient gj. s. årsoppg.: 21 308 632

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15318185, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 4.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 20
Saldo per 04.05.2026: 16 446 584
Andel av saldo: 419 413
Første termin/første avdrag: 31.12.2016 (siste termin 31.12.2035)
Flytende rente
Eierskifte: Kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes.

Lånenummer: 15317993, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 4.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 20
Saldo per 04.05.2026: 1 462 479
Andel av saldo: 37 295
Første termin/første avdrag: 31.12.2016 (siste termin 31.12.2035)
Flytende rente.
Eierskifte: Kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes.

Lånenummer: 16367331171, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 110
Saldo per 04.05.2026: 3 384 576
Andel av saldo: 83 740
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2053)
Flytende rente
Lånet er grønn finansiering i forbindelse med bærekraftige vedlikeholdstiltak.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Ellen Holmberg Jensen
Adresse:	Garnveien 36 H0102
Postnr/-sted:	8013 BODØ

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl Dato utkjørt: 04.05.26 Side 2 av 3

Alsgård Borettslag	Vår ref.:	149/307
Garnveien 34 B	Type:	Tilknyttet Borettslag
8013 BODØ	Eiere:	Nora Rebni
Organisasjonsnr:	982 445 930	

4: Særskilte opplysninger

Telefon:	Mob.: +4797531286
E-post:	Alsgardborettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 04.05.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	69 631	Gjeld:	540 819	Andre inntekter:	2 430
		Utgifter:	26 507		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	90 000
Andelsnr:	307	Partialobligasjonsnr:	307

8: Bygning/eiendom

Byggjaar:	2005		
Gårds/bruksnr:	39/393, 39/410		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5012

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588774
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	24.02.2005	Første innflytting:	24.02.2005	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	48
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyansiennitet				
	2 - Medlemskap i Nobl				
	3 - Makspris (kreves ikke utregnet av BBL)				

Fasiliteter:

GRØNNE LÅN: Alsgård Borettslag har grønn finansiering på lån nr 1636.73.31171, tildelt av DNB basert på energitiltak i borettslaget. Dette betyr at borettslaget har gunstige lånevilkår på denne fellesgjelden, Ordinær generalforsamling 2023 har vedtatt igangsetting av skifte av vinduer, verandadører, og bytte av varmtvannsberedere. Vedlikeholdet skal finansieres med låneopptak.

For personer under 35 år

Makspris (kreves ikke utregnet av NOBL). Gjelder IKKE Garnveien 30

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 04.05.26 Side 3 av 3

Alsgård Borettslag

Vår ref.: 149/307

Garnveien 34 B

Type: Tilknyttet Borettslag

8013 BODØ

Eiere: Nora Rebni

Organisasjonsnr: 982 445 930

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

Arealopplysninger og antall rom er fra opprinnelig byggeår. Her kan det forekomme avvik etter senere ombygging og nye målereglene 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.

VEDTEKTER

for **Alsgård** borettslag

org nr 982 445 930

tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 06.09.00, endret 21.06.07, 03.04.14, 25.03.15, 12.03.18, 16.10.20, 16.06.21, 14.03.22, sist endret 15.04.26.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Alsgård borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Andelseier skal ved ervervstidspunktet for andelen være under 35 år, bortsett fra Garnveien 30a, 30b, 30c og 30d. Der er det ingen aldersklausul.

(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. Borettsinnskuddet og andel av fellesgjeld kan reguleres i henhold til konsumprisindeksen. Det tillates også tillegg tilsvarende selgers andel av nedbetaling av fellesgjeld.

Leilighetene i Garnveien 30a, 30b, 30c og 30d omfattes ikke av prisreguleringen.

(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 vedtektenes.
- (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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
- (6) Universalnøkler som går til alle låser skal ikke kopieres opp. Unntak er universalnøkkel som passer til dørene i trappeoppgang.

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) En andelseier som selv bor i leiligheten, kan overlate bruken av deler av bostedet til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele leiligheten til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Slik bruksoverlating skal meldes skriftlig til borettslagets styre med opplysning om kontaktinformasjon til brukeren av boligen, samt varigheten av bruksoverlatingen

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens 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, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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) Vedlikeholdsansvaret på ventilasjonsanlegget påfaller borettslaget. Kontroll av ventilasjonsanlegget skal utføres minimum hvert tredje år, og avdekkede avvik skal utbedres av borettslaget. Borettslaget har også ansvaret for vedlikehold og utskifting av kjøkkenvifte. Ved utskifting skal ny kjøkkenvifte være av tilsvarende modell eller av en modell som harmonerer med borettslagets øvrige ventilasjonsanlegg. Kjøkkenviften kan ikke ha innebygd vifte/motor. Andelseier kan kun ved innvilget søknad fra styret bytte kjøkkenviften selv. Andelseier får årlig utdelt filter til ventilasjonsanlegget, og andelseier plikter selv å bytte dette filteret i boden en gang i året.

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

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger 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 tvangsfullbyrdslovens 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Elektronisk kommunikasjon

(1) Borettslaget kan benytte elektronisk kommunikasjon mellom styret og andelseier, når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende. Med elektronisk kommunikasjon menes e-post.

(2) Eksempel på innhold som kan sendes elektronisk: varselbrev i forbindelse med generalforsamling, innkalling til generalforsamling, protokoll fra generalforsamling, informasjonsskriv og varsel om økning av felleskostnader.

(3) Andelseier må til enhver tid påse at borettslaget har riktig e-postadresse. Styret forplikter seg å ha oppdatert liste over e-postadresser.

(4) Om styret ikke har mulighet til å sende e-post, og/eller at e-post ikke når frem til andelseier, skal innholdet sendes skriftlig pr. brev. Henvendelser fra andelseier til styret kan gjøres til styrets felles e-postadresse.

(5) Andelseier har rett til å reservere seg for bruk av elektronisk kommunikasjon. Styret skal da sende meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende som nevnt i (2) skriftlig pr. brev til andelseier.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR ALSGÅRD BORETTSLAG

Sist revidert ved generalforsamlingen 15.04.26

Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å følge reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

- Det skal være stille mellom klokken **23:00-06:00 alle dager**.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen.

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboere skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken og bad holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å Melde fra til styret så snart det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At teppebanking og lignende fra veranda eller gjennom vinduer på samme side av bygget ikke forekommer. Dette kan gjøres ut av vinduene i felles trappegang.
- Røyking fra leiligheten og ut skal kun foregå på veranda – bruk askebeger – aske og sneiper skal ikke kastes på bakken.
- At grilling på veranda ikke forekommer, med hensyn til brannsikkerhet og stekeos.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Fellesarealer

- Felles trappoppganger skal holdes fri for personlige eiendeler og søppel. Unntaket gjelder barnevogner tilhørende beboere i 2. og 3. etasje. Disse kan plasseres i felles gang, så lenge de ikke blokkerer tilgang til el-skap.

Bakgrunnen for forbudet mot oppbevaring av personlige eiendeler i trappoppgangen er hensynet til brannsikkerhet, og særlig for å sikre at rømningsveiene til enhver tid er frie og tilgjengelige.

Styret vil sørge for å fjerne gjenstander som plasseres i trappoppgangen i strid med disse reglene. Alsgård borettslag har ikke eget egnet lagringssted, og gjenstander som fjernes må derfor settes på lager. Kostnadene for fjerning og etterfølgende lagring vil kreves dekket av eier.

- Søppeldunkene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall som ikke hører hjemme i noen av dunkene må leveres til miljøtorg. Plastavfall kastes i gjennomsluktede søppelsekker og henges på krok i søppelskuret **Annet avfall skal ikke settes utenfor søppeldunkene.**

Til Info: Det er gratis å levere avfall til miljøtorg, unntatt restavfall.

- Felles utstyr som kost, spade og brøyteskuff som er felles for borettslaget, skal settes tilbake på sin anviste plass etter bruk. Til info: Disse er plassert ved inngangspartiene og i søppelskuret.

Parkering

- Det er kun tillatt å parkere **én** bil, per leilighet, på eiendommen.
- Parkeringsplassene er **KUN** for beboere av Alsgård Borettslag. Får du gjester må disse parkere utenfor eiendommen.
- Parkering skal ikke skje på fortau eller gangvei mellom blokkene.
- Garnveien 30 (Firemannsboligen) har egne parkeringsplasser foran utebodene sine.
- De fire parkeringsplassene langs veien ved Garnveien 30 tilhører også borettslaget
- Ved brudd på parkeringsreglementet kan kjøretøy bli borttauet for eiers regning.

Brannvern

- Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
- Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

Brudd på ordensreglene

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

Kontakt styret: alsgardborettslag@mittnobl.no

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Alsgård Borettslag

**Torsdag 22.05.2025, kl. 19:00 Sted: Teglverksveien 19,
inngang A2**

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

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Marianne Breivik, 2023, 2 år
Styremedlem: Ellen H. Jensen, 2023, 2 år
Styremedlem: Bjørn Hanssen, 2024, 2 år
Varamedlem: Tor-Henrik Horn, 2024, 1 år

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Marianne Breivik er på valg, og ønsker ikke gjenvalg.

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Ellen H. Jensen er på valg.

Styret har mottatt melding om at andelseier Tor Kvig Andreassen ønsker å stille til valg som styremedlem.

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Tor-Henrik Horn er på valg.

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

Alsgård Borettslag

Organisasjonsnummer: 982445930

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 40

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Marianne Breivik
Styremedlem, Ellen Holmberg Jensen
Styremedlem, Bjørn Hanssen
Varamedlem, Tor-Henrik Horn

Styrets arbeid og aktuelle saker:

På ordinær generalforsamling ble Bjørn Hansen (styremedlem) valgt inn for to år, og er dermed på valg i 2026.
Marianne Breivik (styreleder), og Ellen Holmberg Jensen (styremedlem) er på valg i år.

Styret har fortsatt arbeidet med å bedre økonomien for borettslaget. Som tidligere informert til beboere på generalforsamling, og på epost til beboere har økonomien til borettslaget vært kritisk lav over flere år. Nåværende styre er godt i gang med flere tiltak for å forbedre økonomien blant annet med å kutte utgifter og ta høyde for et mer langsiktig vedlikehold.

Borettslaget begynner også å bære preg over å være over 20 år gammelt. Derfor må nåværende og fremtidige styre ta høyde for betydelige renoveringsprosjekter i årene som kommer. Borettslaget har i lengre tid hatt behov for en vedlikeholdsplan som gjør at man kan legge langsiktige planer. Dette er noe vi mangler per dags dato.

Borettslaget vedtok på generalforsamling i 2023 at borettslaget tok opp et større lån for å gjennomføre renovering. Dette arbeidet er nå avsluttet. Etter gjennomført vann-sjekk ble det avdekket flere punkter som må utbedres. Det har blitt hentet inn anbud fra flere firma og styret i borettslaget fortsetter arbeidet med dette.

Styret har gjort mye praktisk arbeid, både snømåking, og vedlikehold av uteplass. Styret bistått beboere i smått og stort fra smøring av hengsler, skifte lyspærer og hjelpe beboere i smått og stort. Vi har gjennomført to dugnader, en på høsten -24, og en på våren -25.

Styret har hatt til sammen 7 møter, og ett beboermøte. I tillegg har styret deltatt på to

informasjonsmøter med Solibo.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.05.25

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.05.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 200 020	1 718 160	2 200 029	2 420 032
Innkrevde renter/avdrag		2 485 960	2 067 256	2 509 214	2 473 124
SUM INNETEKTER		4 685 980	3 785 416	4 709 243	4 893 156
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	3 950	3 950	3 950	3 950
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Kontingent	3	14 000	14 000	14 000	14 000
Revisjonshonorar	4	10 206	9 350	9 800	10 600
Forretningsførerhonorar		124 431	129 142	133 700	119 000
Løpende kontrakter	5	423 358	450 461	445 320	440 909
Andre honorar og innleide tjenester	6	43 488	119 431	10 800	15 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	1 665 621	831 538	2 635 000	515 000
Forsikring	8	153 976	156 027	177 753	173 830
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	693 130	657 418	726 300	756 800
Energi		9 256	8 755	10 000	10 600
Andre driftsutgifter	10	5 906	13 846	5 600	8 275
SUM KOSTNADER		3 197 322	2 443 919	4 222 223	2 117 964
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		1 488 658	1 341 497	487 020	2 775 192
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		113 779	28 865	5 000	50 000
Rentekostnader		1 118 429	698 073	1 145 470	1 026 483
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		-1 004 650	-669 209	-1 140 470	-976 483
ARSRESULTAT		484 007	672 288	-653 450	1 798 709

	Note	31.12.24	31.12.23
EIEDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11	44 234 000	44 234 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		44 234 000	44 234 000
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt forsikring		169 120	149 267
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	2 204 315	3 354 920
Sum omløpsmidler		2 373 435	3 504 187
SUM EIEDELER		46 607 435	47 738 187

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		4 000	4 000
Annen egenkapital		14 728 449	14 244 442
Sum egenkapital	13	14 732 449	14 248 442
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	14	19 302 929	20 620 579
DNB	14	3 451 181	3 499 432
Borettsinnskudd	15	8 840 000	8 840 000
Sum langsiktig gjeld		31 594 110	32 960 011
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 998	13 998
Leverandørgjeld		252 367	505 889
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		10 475	8 325
Påløpne renter		1 035	1 522
Sum kortsiktig gjeld		280 876	529 734
Sum gjeld		31 874 986	33 489 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantestillelser	16	31 594 110	32 960 011

Sted: _____, dato: _____

Marianne Breivik
Styreleder

Bjørn Hanssen
Styremedlem

Ellen Holmberg Jensen
Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	2 974 453	171 295
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	484 007	672 288
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 365 901	2 130 869
B. Årets endringer disponible midler	-881 894	2 803 158
C. Disponible midler UB	2 092 559	2 974 453
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	2 373 435	3 504 187
- Kortsiktig gjeld	-280 876	-529 734
Disponible midler	2 092 559	2 974 453

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

Arsregnskapet 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 borettsshaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader. Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5400 Arbeidsgiveravgift	3 950	3 950
Sum	3 950	3 950

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
Sum	50 000	50 000

Utbetaling for honorarperiode 01.01.2024 - 31.05.2024 og 01.06.2024 - 31.12.2024.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	14 000	14 000
Sum	14 000	14 000

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	10 206	9 350
Sum	10 206	9 350

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6395 Sommer- og vinterkostnader	102 153	127 298	100 000	130 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	0	913	0	0
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	21 286	40 015	41 400	21 989
6780 Ventilasjon	45 999	24 074	50 000	35 000
6780 Kabel-tv/internett	253 920	258 162	253 920	253 920
Sum	423 358	450 461	445 320	440 909

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6730 Honorar for teknisk rådgivning	43 488	119 431
Sum	43 488	119 431

Note 7 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	8 403	4 136
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 657 217	791 046
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	6 356
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	30 000
Sum	1 665 621	831 538

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	149 267	150 411
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	4 709	5 616
Sum	153 976	156 027

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	300 476	268 443	296 000	336 600
6320 Renovasjon	232 382	208 703	250 000	259 900
7760 Eiendomsskatt	160 272	180 272	180 300	160 300
Sum	693 130	657 418	726 300	756 800

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	656
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	180	300
6890 Annen kontorkostnad	91	1 436
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	423
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 430	8 488
7740 Øredifferanser	-46	-7
7770 Bank og kortgebyrer	1 376	1 441
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	249
7772 Andre gebyrer	0	276
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	585
Sum	5 906	13 846

Note 11 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 2005	44 234 000
Rehabilitering / påkostning	0
Bokført verdi pr. 01.01.	44 234 000
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	44 234 000

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

Note 12 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	2 184 705	3 317 215
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	8 500	6 350
1966 Finanskonto	11 110	31 355
Sum	2 204 315	3 354 920

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

Note 13 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	4 000	4 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	14 244 442	13 572 153
Årets resultat	484 007	672 288
Egenkapital pr. 31.12	14 732 449	14 248 442

Note 14 - Pantegjeld

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

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken	Husbanken
Formål:	Vedlikehold av bygg	Bygging - Flytende rente	Bygging - Flytende rente.
Lånenummer:	16367331171	15317993	15318185
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2005	2005
Rentesats:	5.49 %	4.705 %	4.705 %
Betingelser:	Flytende rente		
Beregnet innfridd:	30.09.2053	31.12.2035	31.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	2 890 000	32 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 499 432	1 683 905	18 936 674
Avdrag i perioden:	48 251	107 601	1 210 049
Lånesaldo 31.12:	3 451 181	1 576 304	17 726 625
Saldo 5 år frem i tid:	3 166 182	958 052	10 773 959

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	602 908	602 908
	36	577 642	20 795 112
	1	542 087	542 087
	2	406 997	813 994

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 14 898 193,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 15 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	8 840 000
Sum	8 840 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 31 594 110,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 44 234 000,-.

Resultat og balanse med noter for Alsgård Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Alsgård Borettslag

Styreleder	Marianne Breivik (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Bjørn Hanssen (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Ellen Holmberg Jensen (sign.)	30.03.2025



KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodo

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

Til generalforsamlingen i Alsgård Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Alsgård 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 rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.

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
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Alesund

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 rettviseende 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)

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

2025-03-31 07:11:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EVSVK-XARQ-JJJ5Q-3YM96-UZW3W-V7534

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 tilitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: EVSVK-XARQ-JJJ5Q-3YM96-UZW3W-V7534

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Alsgård Borettslag torsdag 22.05.2025 kl. 19:00 - Teglværksveien 19, inngang A2.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Styreleder Marianne Breivik
Følgende ble valgt som møteleder: Kjell Rune Siggerud v/Boligbyggelaget Nobl

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Tor-Henrik Horn

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Sakliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 7
Stemmeberettigede tilstede: 6
Fullmakter: 1
Totalt antall stemmeberettigede: 7

Tilstede fra Nobl: Kjell Rune Siggerud

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjenning 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. : 50.000

Avstemming: Enstemmig vedtatt.

Vedtak kr.: 50.000

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/26

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Marianne Breivik er på valg, og ønsker ikke gjenvalg.

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak: Ellen H. Jensen velges som ny styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Ellen H. Jensen er på valg.

Styret har mottatt melding om at andelseier Tor Kvig Andreassen ønsker å stille til valg som styremedlem.

Valg av styremedlem skjer for 1 år slik at begge styremedlemmer er på valg samtidig til neste år.

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak: Tor Kvig Andreassen velges som nytt styremedlem for 1 år.

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Tor-Henrik Horn er på valg.

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak: Tor Harald Hansen velges som varamedlem for 1 år.

Etter valget skal styret bestå av:

Styreleder: Ellen H. Jensen, valgt i 2025 for 2 år.
Styremedlem: Bjørn Hanssen, valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem: Tor Kvig Andreassen, valgt i 2025 for 1 år.
Varamedlem: Tor Harald Hansen, valgt i 2025 for 1 år

6. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 19.45

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Alsgård Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjell Rune Siggerud (sign.)	22.05.2025
Sekretær	Kjell Rune Siggerud (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Tor-Henrik Horn (sign.)	28.05.2025

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen gjennomføres som et fysisk møte.

Dato for møte: 09.05.25
Tidspunkt: 18.00
Sted: Teglverkveien 19, dør A2

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. Konstituering
2. Samtykke til styrets oppsigelse av forretningsføreravtalen med Alsgård Borettslag
3. Orientering om valg av ny forretningsfører for borettslaget

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLINGEN

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at generalforsamlingen vil bli gjennomført som et fysisk møte.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper at så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

1. Konstituering

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. Samtykke til styrets oppsigelse av forretningsføreravtalen med Alsgård Borettslag

Styret har besluttet å si opp forretningsføreravtalen med Alsgård Borettslag.

Styret har hatt en lang og grundig prosess i denne forbindelse, og har på bakgrunn av en rekke forhold valgt å avslutte avtalen med boligbyggelaget og velge et rimeligere, og det vi oppfatter som også et bedre, alternativ.

Styret er demokratisk valgt av borettslagets generalforsamling for å sikre en forsvarlig drift av borettslaget og ivareta alle andelseiernes felles interesser på best mulig måte. Styret håper at generalforsamlingen støtter styrets grundige vurdering og beslutning om å si opp avtalen med boligbyggelaget og velge det vi oppfatter er en bedre løsning og samarbeidspartner for borettslaget.

Grunnen til at styrets beslutning må tas opp på en ekstraordinær generalforsamling, er at oppsigelsen av forretningsføreravtalen med boligbyggelaget krever generalforsamlingens samtykke med 2/3 av de avgitte stemmene, jf. forretningsføreravtalen med boligbyggelaget og borettslagsloven § 8-11.

Boligbyggelaget har etter forretningsføreravtalen og borettslagsloven § 8-11 også rett til å kunne uttale seg skriftlig i forbindelse med

oppsigelsen av forretningsføreravtalen senest samtidig med innkalling til generalforsamlingen.

Vedlagt følger boligbyggelagets skriftlige redegjørelse i denne forbindelse.

Styret vil i det følgende gjennomgå bakgrunnen for oppsigelsen nærmere og imøtegå de anførsler som boligbyggelaget kommer med i sin redegjørelse:

1. Styret får ikke den støtten og bistanden som vi ønsker og trenger

Borettslagets forretningsfører er den viktigste samarbeidspartneren for styret og leverandør av tjenester til borettslaget. Styret opplever ikke å få den støtten og bistanden som vi ønsker og trenger for å kunne utføre styrearbeidet på en mest mulig trygg og effektiv måte. Styret opplever også liten vilje fra boligbyggelaget for å tilpasse seg og forbedre sine tjenester for å dekke våre behov på en bedre måte.

2. Borettslaget betaler alt for mye til boligbyggelaget i dag

Det årlige forretningsførerhonoraret borettslaget betaler til boligbyggelaget er betydelig høyere enn det som er mulig å få i markedet i dag.

3. Det finnes bedre og rimeligere alternativer

Styret har vært i dialog med andre aktører som tilbyr forretningsførsel og andre tjenester til borettslag, og opplever at det finnes både bedre og rimeligere alternativer i markedet.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:

Generalforsamlingen samtykker til styrets oppsigelse av forretningsføreravtalen med **Alsgård Borettslag.**

3. Orientering om valg av ny forretningsfører for borettslaget

Styret har besluttet å inngå ny forretningsføreravtale med Solibo.

Valg av ny forretningsfører ligger til styret å beslutte, jf. borettslagsloven § 8-10 (2).

Styrets beslutning om å inngå ny forretningsføreravtale med Solibo tas kun til orientering, og skal ikke stemmes over.

Styret ønsker imidlertid å benytte anledningen til å redegjøre nærmere for beslutningen om å velge Solibo som ny forretningsfører for borettslaget:

1. Solibo tilbyr de samme tjenestene som boligbyggelaget til en betydelig lavere pris

En overgang til Solibo som forretningsfører innebærer en årlig besparelse for borettslaget på totalt kr 26 000,-.

For denne summen tilbyr Solibo de samme tjenestene som boligbyggelaget leverer i dag, i tillegg til en rekke andre tjenester som forenkler styrets hverdag og styrker driften av borettslaget ytterligere.

2. Solibo tilbyr flere tjenester som boligbyggelaget ikke tilbyr

Solibo har egenutviklet en styre- og beboerportal, Solibo Home, som gir styret og borettslaget nye muligheter til å jobbe mer effektivt med både kommunikasjon og drift.

Det vises for øvrig til vedlagt presentasjon av Solibo som forretningsfører.

FULLMAKTSSKJEMA GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn:	_____
Signatur:	_____
*Medeiers navn:	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.:	_____ **Leilighetsnr.: _____
Epost:	_____
Dato:	_____ Sted: _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Ovennevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn:	_____
Etternavn:	_____
Epost:	_____
Telefon:	_____
Møtedato:	_____

PROTOKOLL

Fra ekstraordinær generalforsamling i Alsgård borettslag 09.05.25 kl. 18.00

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Styreleder Marianne Breivik

Totalt antall stemmer: 11

Blankt: 0

For: 11

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Styremedlem Ellen Holmberg Jensen
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Bjørn Hanssen

Totalt antall stemmer: 11

Blankt: 0

For: 11

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Totalt antall stemmer: 11

Blankt: 0

For: 11

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Innkalling og saksliste foreslås godkjent

Vedtak:

Innkallingen ble: godkjent

Saksliste ble: godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Totalt antall stemmeberettigede: 10

Antall fullmakter: 1

Tilstede fra NOBL med uttalelsesrett: Kjell Rune Siggerud
Aud Elin Jensen

Tilstede fra Solibo med uttalelsesrett: Kiersten Østereng

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. SAMTYKKE TIL STYRETS OPPSIGELSE AV FORETNINGSFØRERAVTALEN MED ALSGÅRD BORETTSLAG

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen samtykker til styrets oppsigelse av forretningsføreravtalen med NOBL

Totalt antall stemmer: 11

Blankt: 1

Mot: 6

For: 4

Styrets forslag til vedtak falt.

Endret vedtak: Forretningsføreravtalen mellom Alsgård Borettslag og NOBL forblir uendret.

3 ORIENTERING OM VALG AV NY FORRETNINGSFØRER FOR BORETTSLAGET

Til orientering.

Sak 3 utgikk grunnet vedtak pkt.2

AVSLUTTNING

Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl. 19.00- 09.05.2025.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Marianne Breivik

Sign. Møteleder

Bjørn Hanssen

Sign. Protokollvitne

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Alsgård Borettslag

**Onsdag 15.04.2026, kl. 18:00 Sted: Teglverksveien 19,
inngang A2**

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 sakliste
- 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Ellen H. Jensen, valgt i 2025 for 2 år.
Styremedlem: Bjørn Hanssen, valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem: Tor Kvig Andreassen, valgt i 2025 for 1 år.
Varamedlem: Tor Harald Hansen, valgt i 2025 for 1 år

5.1 Valg av styremedlem

To styremedlemmer er på valg.

Forslag til vedtak: Bjørn Hanssen tar gjenvalg som styremedlem for 2 år.
Nytt styremedlem Thor Harald Hansen velges for 2 år.

5.2 Valg av varamedlem

Et varamedlem er på valg.

Forslag til vedtak: Tor Kvig Andreassen stiller som varamedlem for 1 år.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Orienteringssak fra styret - Status og plan for vedlikehold av eiendommen

Styret orienterer om vedlikeholdsplanen som er utarbeidet i samarbeid med NOBL, herunder status på gjennomførte tiltak og eventuelle endringer og justeringer i planen.

Det vil også bli gitt en overordnet vurdering av fremtidig vedlikeholdsbehov og prioriteringer for eiendommen.

Saken er til orientering og det legges ikke opp til vedtak.

6.2 Sak fra styret - Vedtektsendring Bruksoverlating

Alsgård borettslag har ingen bestemmelser i vedtektene om korttidsutleie. Korttidsutleie kan ha betydning for bomiljø, sikkerhet og bruk av fellesarealer. Styret ønsker derfor å regulere dette i vedtektene for å sikre klare rammer, forebygge konflikter og ivareta borettslagets felles interesser. Dagens vedtekter regulerer ikke korttidsleie eksplisitt.

Nytt delpunkt tilføyes under 4-2 Bruksoverlating

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

Forslag til vedtak: Nytt delpunkt tilføyes under 4-2 Bruksoverlating

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

Styrets innstilling: Styret anbefaler at foreslått vedtektsbestemmelse om korttidsutleie vedtas

6.3 Sak fra styret - Vedtektsendring Andelseiers Vedlikeholdsansvar

Styret foreslår å presisere vedtektene ved å ta inn varmtvannsbereder som en del av andelseiers vedlikeholdsansvar. dette er ikke ment som en endring i praksis men en tydeliggjøring av ansvar som i dag ikke er eksplisitt regulert i vedtektene. en slik presisering vil bidra til klarere ansvarsforhold, bedre forutsigbarhet for andelseiere og enklere håndtering ved fremtidige vedlikeholds- og utskiftingbehov. At samtlige varmtvannsberedere nylig er skiftet i borettslaget, gjør tidspunktet for presiseringen hensiktsmessig og bidrar til en felles forståelse av ansvar.

Opprinnelig punkt:

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(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, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Forslag til nytt punkt:

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(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 varmtvannsbereder, vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Forslag til vedtak: 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(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 varmtvannsbereder, vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at foreslått vedtektsbestemmelse om andelseiers vedlikeholdsansvar vedtas

6.4 Sak fra styret - Endring av Husordensregel Dyrehold

Styret foreslår å presisere husordensreglene når det gjelder dyrehold i borettslaget. Bakgrunnen for dette er at dagens formulering er uklar og gir rom for ulike tolkninger, både blant beboere og styret. Dette kan skape usikkerhet rundt hvilke rettigheter og plikter som gjelder, og gjør det vanskelig for styret å praktisere reglene likt og forutsigbart.

Dette vil bidra til likebehandling av alle beboere, bedre forutsigbarhet for dyreeiere og øvrige beboere, enklere og mer ryddig saksbehandling for styret og forebygging av konflikter knyttet til støy, lukt, allergier og fellesarealer.

Endringen innebærer ikke et generelt forbud mot dyrehold, men en presisering av eksisterende praksis, slik at vurderinger skjer på et saklig grunnlag og i tråd med borettslagets ansvar for trivsel, helse og bomiljø for alle beboere.

Styret mener derfor at en slik presisering er hensiktsmessig og i borettslagets felles interesse.

Opprinnelig punkt:

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

Forslag til nytt punkt

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er søknadspliktig til borettslagets styre, og det er ikke tillatt å holde dyr før det foreligger skriftlig samtykke fra styret. Samtykke kan kun nektes hvis det foreligger saklig grunn. Båndtvang for dyr er påbudt innenfor lagets område. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen.

Forslag til vedtak: Forslag til nytt punkt:

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er søknadspliktig til borettslagets styre, og det er ikke tillatt å holde dyr før det foreligger skriftlig samtykke fra styret. Samtykke kan kun nektes hvis det foreligger saklig grunn. Båndtvang for dyr er påbudt innenfor lagets område. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at foreslått endring av husordensreglene vedrørende dyrehold vedtas.

6.5 Sak fra styret - Endring Husordensregler Parkering

I husordensregler for parkering er enkelte formuleringer uklare eller feil, blant annet knyttet til parkeringsplassene langs veien ved Garnveien 30. Etter gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon mener styret at dagens formulering ikke er korrekt.

Per i dag har borettslaget **25 asfalterte parkeringsplasser samt 6 "tilrettelagte parkeringsplasser" på grus**, noe som tilsvarer omtrent **0,83 parkeringsplasser per boenhet**, dersom parkeringsplassene til Garnveien 30 holdes utenfor, da disse har egne plasser. (0,69 parkeringsplasser per boenhet i utgangspunktet.)

Det er ønskelig å oppdatere husordensreglene slik at de bedre gjenspeiler dagens situasjon og gir styret nødvendige virkemidler for å håndheve parkeringsreglementet.

Opprinnelige punkter:

- Det er kun tillatt å parkere én bil, per leilighet, på eiendommen
- Parkeringsplassene er KUN for beboere av Alsgård Borettslag. Får du gjester må disse parkere utenfor eiendommen.
- Parkering skal ikke skje på fortau eller gangvei mellom blokkene.
- Garnveien 30 (Firemannsboligen) har egne parkeringsplasser foran utebodene sine.
- De 4 parkeringsplassene langs veien tilhører også borettslaget. 1 er reservert gjester til

Endring i eksisterende punkt 5:

Ny formulering:

"De fire parkeringsplassene langs veien ved Garnveien 30 tilhører også borettslaget".

Nytt punkt 6:

"Ved brudd på parkeringsreglementet kan kjøretøy bli borttauet for eiers regning."

Forslag til vedtak: Endring i eksisterende punkt 5:

Ny formulering:

"De fire parkeringsplassene langs veien ved Garnveien 30 tilhører også borettslaget".

Nytt punkt 6:

"Ved brudd på parkeringsreglementet kan kjøretøy bli borttauet for eiers regning."

Styrets innstilling: Styret anbefaler at foreslåtte endringer av husordensreglene om parkering vedtas.

6.6 Sak fra styret - Endring Husordensregler Fellesarealer

Gjeldende husordensregler regulerer oppbevaring av gjenstander i trappeoppgangene. Styret ønsker å presisere formuleringen slik at regelen blir tydeligere og enklere å håndheve.

Hensikten med bestemmelsen er først og fremst å ivareta brannssikkerhet og frie rømningsveier, samt holde trapperom ryddig.

Eksisterende formulering:

«Felles trappeganger skal holdes fri for personlige eiendeler og søppel. Unntaket er barnevogner tilhørende beboere i 2. og 3. etasje så lenge disse ikke blokkerer tilgang til el-skap. Dette med hensyn til brannssikkerhet.»

Forslag på ny formulering:

«Felles trappoppganger skal holdes fri for personlige eiendeler og søppel. Unntaket gjelder barnevogner tilhørende beboere i 2. og 3. etasje. Disse kan plasseres i felles gang, så lenge de ikke blokkerer tilgang til el-skap.»

Bakgrunnen for forbudet mot oppbevaring av personlige eiendeler i trappoppgangen er hensynet til brannssikkerhet, og særlig for å sikre at rømningsveiene til enhver tid er frie og tilgjengelige.

Styret vil sørge for å fjerne gjenstander som plasseres i trappoppgangen i strid med disse reglene. Alsgård borettslag har ikke eget egnet lagringssted, og gjenstander som fjernes må derfor settes på lager. Kostnadene for fjerning og etterfølgende lagring vil kreves dekket av eier.»

Forslag til vedtak: Forslag på ny formulering:

«Felles trappoppganger skal holdes fri for personlige eiendeler og søppel. Unntaket gjelder barnevogner tilhørende beboere i 2. og 3. etasje. Disse kan plasseres i felles gang, så lenge de ikke blokkerer tilgang til el-skap.»

Bakgrunnen for forbudet mot oppbevaring av personlige eiendeler i trappoppgangen er hensynet til brannssikkerhet, og særlig for å sikre at rømningsveiene til enhver tid er frie og tilgjengelige.

Styret vil sørge for å fjerne gjenstander som plasseres i trappoppgangen i strid med disse reglene. Alsgård borettslag har ikke eget egnet lagringssted, og gjenstander som fjernes må derfor settes på lager. Kostnadene for fjerning og etterfølgende lagring vil kreves dekket av eier.»

Styrets innstilling: Styret anbefaler at foreslåtte endringer vedtas.

6.7 Sak fra styret - Resterende midler etter forrige låneopptak.

Ved generalforsamlingen den 29.03.2023 ble det vedtatt låneopptak på kr 3.500.000 til rehabilitering av vinduer og balkongdører, samt bytte av varmtvannsberedere i borettslaget.

Etter arbeidet var utført satt man igjen med ca. en drøy million til gode.

Styret foreslår derfor at disse midlene ikke betales inn på lån, men benyttes til annet vedlikehold som er nødvendig i borettslag, og at det herved gjøres et vedtak hva resterende midler benyttes til.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar at resterende midler etter opplåning jf. vedtak fra 29.03.2023 benyttes til annet nødvendig

vedlikehold i borettslaget.

6.8 Sak fra andelseier - Elbillader

Elbillader i borettslag

Forslag til vedtak: Montere elbillader i borettslaget

Styrets innstilling: Styret er i utgangspunktet positive til lading av elbil, men ser også store utfordringer med tanke på parkeringssituasjon og økonomi. Styret undersøker saken videre og innhenter pristilbud.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn: _____

Leilighet nr: _____

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

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2025

Alsgård Borettslag

Organisasjonsnummer: 982445930

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 40

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Ellen Holmberg Jensen
Styremedlem, Bjørn Hanssen
Styremedlem, Tor Kvig Andreassen
Varamedlem, Thor Harald Hansen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Styret har i perioden avholdt styremøter ved behov og behandlet saker knyttet til drift, vedlikehold, økonomi og henvendelser fra andelseiere. Totalt 8 styremøter siste år. Det har vært lagt vekt på god kommunikasjon og jevnlig informasjon til beboerne. Styret har hatt tett dialog og samarbeid med forretningsfører.

Eierskifter i perioden: 4

Det er gjennomført to dugnader i perioden, med godt oppmøte av andelseiere.

Styreleder har deltatt på kurs i økonomi og forberedelse til generalforsamling i regi av NOBL.

Styret har i perioden hatt hovedfokus på å skaffe fullstendig oversikt over borettslagets vedlikeholdsbehov. Vi har fått utført en fullstendig bygningssjekk utført av Anticimex, før utarbeidelse av Bevar vedlikeholdsplan for borettslaget via NOBL. Vedlikeholdsplanen er et godt grunnlag for videre arbeid i årene som kommer, et levende dokument som brukes aktivt av styret til planlegging og gjennomføring, samt ha god økonomisk kontroll.

Det er utført taksjekk og utbedring av alle tak i borettslaget, avvik fra vannsjekk 2024 er lukket sommeren 2025, Elanlegg er kontrollert og avvik er lukket. Utført tilfeldig kontroll av eltilsyn på all felles strøm i borettslaget, og avvik lukket også her. Videre har styret gjennomgått tilstandsrapport av ventilasjonsanlegg fra 2024, hatt utbedringsjobben ute på anbud og jobber i disse dager med kontrakt for å sette i gang utskiftning av alle ventilasjonsaggregater da det er omfattende behov for utskiftning.

Styret har fulgt opp økonomien og justert opp felleskostnader som samsvarer med generell prisstigning og vedlikeholdsbehov. Borettslaget har en god økonomi på nåværende tidspunkt.

Styret vurderer at det er gjort et betydelig arbeid for å styrke kontroll, dokumentasjon og

vedlikeholdsplanlegging i borettslaget i perioden 2025–2026.

Styret takker andelseierne for samarbeid og engasjement gjennom året.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 420 208	2 200 020	2 420 032	2 541 034
Innkrevde renter/avdrag		2 490 671	2 485 960	2 473 124	2 448 331
SUM INNETEKTER		4 910 879	4 685 980	4 893 156	4 989 365
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	5 734	3 950	3 950	4 740
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	60 000
Kontingent	3	14 000	14 000	14 000	14 000
Revisjonshonorar	4	10 688	10 206	10 600	11 062
Forretningsførerhonorar		105 000	124 431	119 000	113 491
Løpende kontrakter	5	522 487	423 358	440 909	449 974
Andre honorar og innleide tjenester	6	4 875	43 488	15 000	30 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	197 330	1 665 621	515 000	650 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	0	240 000
Forsikring	8	174 013	153 976	173 830	190 900
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	699 927	693 130	756 800	740 279
Energi		6 115	9 256	10 600	10 000
Andre driftsutgifter	10	7 357	5 906	8 275	7 410
SUM KOSTNADER		1 797 525	3 197 322	2 117 964	2 521 856
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		3 113 354	1 488 658	2 775 192	2 467 509
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		98 225	113 779	50 000	70 000
Rentekostnader		1 045 258	1 118 429	1 026 483	922 091
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-947 033	-1 004 650	-976 483	-852 091
ÅRSRESULTAT		2 166 321	484 007	1 798 709	1 615 418

	Note	31.12.25	31.12.24
EIEDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11	44 234 000	44 234 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		44 234 000	44 234 000
Omløpsmidler			
Forsikringsbetalt forsikring		186 034	169 120
Kundefordringer		12 348	0
Erstatningsmessige skader		9 828	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	2 878 450	2 204 315
Sum omløpsmidler		3 086 659	2 373 435
SUM EIEDELER		47 320 659	46 607 435

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		4 000	4 000
Annen egenkapital		16 894 770	14 728 449
Sum egenkapital	13	16 898 770	14 732 449
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	14	17 909 063	19 302 929
DNB	14	3 399 570	3 451 181
Borettsinnskudd	15	8 840 000	8 840 000
Sum langsiktig gjeld		30 148 633	31 594 110
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 396	16 998
Leverandørgjeld		252 569	252 367
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		9 216	10 475
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		153	0
Påløpne renter		922	1 035
Sum kortsiktig gjeld		273 256	280 876
Sum gjeld		30 421 889	31 874 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantestillelser	16	30 148 633	31 594 110

Sted: _____, dato: _____

Ellen Holmberg Jensen
Styreleder

Bjørn Hanssen
Styremedlem

Tor Kvig Andreassen
Styremedlem

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	2 092 559	2 974 453
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 166 321	484 007
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 445 477	-1 365 901
B. Årets endringer disponible midler	720 844	-881 894
C. Disponible midler UB	2 813 403	2 092 559
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	3 086 659	2 373 435
- Kortsiktig gjeld	-273 256	-280 876
Disponible midler	2 813 403	2 092 559
- Herav plassert på egen bankkonto til fremtidig vedlikehold	1 007 956	0

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

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 borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader. Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5020 Feriepenger	153	0
5050 Honorar	1 500	0
5400 Arbeidsgiveravgift	4 069	3 950
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	12	0
Sum	5 734	3 950

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
Sum	50 000	50 000

Utbetaling gjelder for perioden 1.1. - 31.12.2025.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7450 Kontingent boligbyggelaget	14 000	14 000
Sum	14 000	14 000

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	10 688	10 206
Sum	10 688	10 206

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6395 Sommer- og vinterkostnader	105 150	102 153	130 000	105 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	82 900	0	0	0
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	21 286	21 286	21 989	22 263
6780 Ventilasjon	47 231	45 999	35 000	45 000
6780 Kabel-tv/internett	265 920	253 920	253 920	277 711
Sum	522 487	423 358	440 909	449 974

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6730 Honorar for teknisk rådgivning	4 875	43 488
Sum	4 875	43 488

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	13 722	8 403
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	183 608	1 657 217
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0
Sum	197 330	1 665 621

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	169 120	149 267
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	4 893	4 709
Sum	174 013	153 976

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

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

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6320 Kommunale avgifter	300 528	300 476	336 600	316 900
6320 Renovasjon	239 127	232 382	259 900	263 100
7760 Eiendomsskatt	160 272	160 272	160 300	160 279
Sum	699 927	693 130	756 800	740 279

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	692	180
6890 Annen kontorkostnad	0	91
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	181	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 826	2 430
7740 Øredifferanser	-47	-46
7770 Bank og kortgebyrer	1 465	1 376
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 240	1 875
Sum	7 357	5 906

Note 11 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 2005	44 234 000
Rehabilitering / påkostning	0
Bokført verdi pr. 01.01.	44 234 000
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	44 234 000

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

Note 12 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	1 852 744	2 184 705
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	7 110	8 500
1964 Fastrentekonto6mnd - utløp april 26	1 007 956	0
1966 Finanskonto	10 640	11 110
Sum	2 878 450	2 204 315

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

Note 13 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt andelskapital	4 000	4 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	14 728 449	14 244 442
Årets resultat	2 166 321	484 007
Egenkapital pr. 31.12	16 898 770	14 732 449

Note 14 - Pantegjeld

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

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken	Husbanken
Formål:	Vedlikehold av bygg	Bygging - Flytende rente	Bygging - Flytende rente.
Lånenummer:	16367331171	15317993	15318185
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2005	2005
Rentesats:	4.95 %	4.304 %	4.304 %
Betingelser:	Flytende rente		
Beregnet innfridd:	30.09.2053	31.12.2035	31.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	2 890 000	32 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 451 181	1 576 304	17 726 625
Avdrag i perioden:	51 611	113 825	1 280 041
Lånesaldo 31.12:	3 399 570	1 462 479	16 446 584
Saldo 5 år frem i tid:	3 074 502	804 790	9 050 418

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	566 020	566 020
	36	540 820	19 469 520
	1	508 919	508 919
	2	382 095	764 190

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 12 929 710,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 15 - Borettsinnskudd

	2025
2280 Borettsinnskudd	8 840 000
Sum	8 840 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 30 148 633,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 44 234 000,-.

Resultat og balanse med noter for Alsgård Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Alsgård Borettslag

Styreleder	Ellen Holmberg Jensen (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Tor Kvig Andreassen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Bjørn Hanssen (sign.)	10.03.2026



Til generalforsamlingen i Alsgård Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Bodø, 12. mars 2026
Tell Norge AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-03-12 21:49:44 UTC+01:00

Elias Kosmo Larsen

 **bankID**

NO BankID - 16959490-e3f8-415d-a069-06daa01c4114

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Alsgård Borettslag onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Teglværksveien 19, inngang A2.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Styreleder Ellen Holmberg Jensen.
Følgende ble valgt som møteleder: Kjell Rune Siggerud v/Boligbyggelaget Nobl.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Marianne Breivik

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Sakliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 11
Stemmeberettigede tilstede: 11
Fullmakter: 2
Totalt antall stemmeberettigede: 13

Tilstede fra Nobl: Kjell Rune Siggerud v/Boligbyggelaget Nobl.

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Vedtak:

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. :60.000

Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak kr.:60.000

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2026/27

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlem

To styremedlemmer er på valg.

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak:

Bjørn Hanssen tar gjenvalg som styremedlem for 2 år.
Nytt styremedlem Thor Harald Hansen velges for 2 år.

5.2 Valg av varamedlem

Et varamedlem er på valg.

Vedtak:

Tor Kvig Andreassen stiller som varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Benkeforslag fra generalforsamlingen:
Marianne Breivik stiller som varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Avstemming:

Tor Kvig Andreassen fikk 0 stemmer:
Marianne Breivik fikk 11 stemmer

2 stemte blankt.

Vedtak: Marianne Breivik velges som varamedlem for 1 år.

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

Styreleder: Ellen H. Jensen, valgt i 2025 for 2 år.
Styremedlem: Bjørn Hanssen, valgt i 2026 for 2 år
Styremedlem: Thor Harald Hansen, valgt i 2026 for 2 år.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Orienteringssak fra styret - Status og plan for vedlikehold av eiendommen

Styret orienterer om vedlikeholdsplanen som er utarbeidet i samarbeid med NOBL, herunder status på gjennomførte tiltak og eventuelle endringer og justeringer i planen.

Det vil også bli gitt en overordnet vurdering av fremtidig vedlikeholdsbehov og prioriteringer for eiendommen.

Saken er til orientering og det legges ikke opp til vedtak.

Vedtak:

Saken tas til orientering.

6.2 Sak fra styret - Vedtektsendring Bruksoverlating

Alsgård Borettslag har ingen bestemmelser i vedtektene om korttidsutleie. Korttidsutleie kan ha betydning for bomiljø, sikkerhet og bruk av fellesarealer. Styret ønsker derfor å regulere dette i vedtektene for å sikre klare rammer, forebygge konflikter og ivareta borettslagets felles interesser. Dagens vedtekter regulerer ikke korttidsleie eksplisitt.

Nytt delpunkt tilføyes under 4-2 Bruksoverlating

En andelseier som selv bor i leiligheten, kan overlate bruken av deler av bostedet til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele leiligheten til andre i opptil 30 dager i løpet av året. Slik bruksoverlating skal meldes skriftlig til borettslagets styre med opplysning om kontaktinformasjon til brukeren av boligen, samt varigheten av bruksoverlatingen

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig vedtatt.

Vedtak: Nytt delpunkt tilføyes under 4-2 Bruksoverlating

En andelseier som selv bor i leiligheten, kan overlate bruken av deler av bostedet til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele leiligheten til andre i opptil 30 dager i løpet av året. Slik bruksoverlating skal meldes skriftlig til borettslagets styre med opplysning om kontaktinformasjon til brukeren av boligen, samt varigheten av bruksoverlatingen

6.3 Sak fra styret - Vedtektsendring Andelseiers Vedlikeholdsansvar

Styret foreslår å presisere vedtektene ved å ta inn varmtvannsbereder som en del av andelseiers vedlikeholdsansvar. dette er ikke ment som en endring i praksis men en tydeliggjøring av ansvar som i dag ikke er eksplisitt regulert i vedtektene. en slik presisering vil bidra til klarere ansvarsforhold, bedre forutsigbarhet for andelseiere og enklere håndtering ved fremtidige vedlikeholds- og utskifting behov. At samtlige varmtvannsberedere nylig er skiftet i borettslaget, gjør tidspunktet for presiseringen hensiktsmessig og bidrar til en felles forståelse av ansvar.

Opprinnelig punkt:

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(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, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Forslag til nytt punkt:

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(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 varmtvannsbereder, vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig vedtatt.

Vedtak: Forslag til nytt punkt vedtas:

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(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 varmtvannsbereder, vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

6.4 Sak fra styret - Endring av Husordensregel Dyrehold

Styret foreslår å presisere husordensreglene når det gjelder dyrehold i borettslaget. Bakgrunnen for dette er at dagens formulering er uklar og gir rom for ulike tolkninger, både blant beboere og styret. Dette kan skape usikkerhet rundt hvilke rettigheter og plikter som gjelder, og gjør det vanskelig for styret å praktisere reglene likt og forutsigbart.

Dette vil bidra til likebehandling av alle beboere, bedre forutsigbarhet for dyreeiere og øvrige beboere, enklere og mer ryddig saksbehandling for styret og forebygging av konflikter knyttet til støy, lukt, allergier og fellesarealer.

Endringen innebærer ikke et generelt fobud mot dyrehold, men en presisering av eksisterende praksis, slik at vurderinger skjer på et saklig grunnlag og i tråd med borettslagets ansvar for trivsel, helse og bomiljø for alle beboere.

Styret mener derfor at en slik presisering er hensiktsmessig og i borettslagets felles interesse.

Opprinnelig punkt:

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

Forslag til nytt punkt

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er søknadspliktig til borettslagets styre, og det er ikke tillatt å holde dyr før det foreligger skriftlig samtykke fra styret. Samtykke kan kun nektes hvis det foreligger saklig grunn. Båndtvang for dyr er påbudt innenfor lagets område. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke skjenker noen.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig vedtatt.

Vedtak: Nytt punkt vedtas:

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er søknadspliktig til borettslagets styre, og det er ikke tillatt å holde dyr før det foreligger skriftlig samtykke fra styret. Samtykke kan kun nektes hvis det foreligger saklig grunn. Båndtvang for dyr er påbudt innenfor lagets område. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen.

6.5 Sak fra styret - Endring Husordensregler Parkering

I husordensregler for parkering er enkelte formuleringer uklare eller feil, blant annet knyttet til parkeringsplassene langs veien ved Garnveien 30. Etter gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon mener styret at dagens formulering ikke er korrekt.

Per i dag har borettslaget **25 asfalterte parkeringsplasser samt 6 "tilrettelagte parkeringsplasser" på grus**, noe som tilsvarer omtrent **0,83 parkeringsplasser per boenhet**, dersom parkeringsplassene til Garnveien 30 holdes utenfor, da disse har egne plasser. (0,69 parkeringsplasser per boenhet i utgangspunktet.)

Det er ønskelig å oppdatere husordensreglene slik at de bedre gjenspeiler dagens situasjon og gir styret nødvendige virkemidler for å håndheve parkeringsreglementet.

Opprinnelige punkter:

- Det er kun tillatt å parkere én bil, per leilighet, på eiendommen
- Parkeringsplassene er KUN for beboere av Alsgård Borettslag. Får du gjester må disse parkere utenfor eiendommen.
- Parkering skal ikke skje på fortau eller gangvei mellom blokkene.
- Garnveien 30 (Firemannsboligen) har egne parkeringsplasser foran utebodene sine.
- De 4 parkeringsplassene langs veien tilhører også borettslaget. 1 er reservert gjester til

Endring i eksisterende punkt 5:

Ny formulering:

"De fire parkeringsplassene langs veien ved Garnveien 30 tilhører også borettslaget".

Nytt punkt 6:

"Ved brudd på parkeringsreglementet kan kjøretøy bli borttauert for eiers regning."

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig vedtatt.

Vedtak: Endring i eksisterende punkt 5 vedtas:

Ny formulering:

"De fire parkeringsplassene langs veien ved Garnveien 30 tilhører også borettslaget".

Nytt punkt 6 vedtas:

"Ved brudd på parkeringsreglementet kan kjøretøy bli borttauert for eiers regning."

6.6 Sak fra styret - Endring Husordensregler Fellesarealer

Gjeldende husordensregler regulerer oppbevaring av gjenstander i trappeoppgangene. Styret ønsker å presisere formuleringen slik at regelen blir tydeligere og enklere å håndheve.

Hensikten med bestemmelsen er først og fremst å ivareta brannsikkerhet og frie rømningsveier, samt holde trapperom ryddig.

Eksisterende formulering:

«Felles trappeganger skal holdes fri for personlige eiendeler og søppel. Unntaket er barnevogner tilhørende beboere i 2. og 3. etasje så lenge disse ikke blokkerer tilgang til el-skap. Dette med hensyn til brannsikkerhet.»

Forslag på ny formulering:

«Felles trappoppganger skal holdes fri for personlige eiendeler og søppel. Unntaket gjelder barnevogner tilhørende beboere i 2. og 3. etasje. Disse kan plasseres i felles gang, så lenge de ikke blokkerer tilgang til el-skap.»

Bakgrunnen for forbudet mot oppbevaring av personlige eiendeler i trappoppgangen er hensynet til brannsikkerhet, og særlig for å sikre at rømningsveiene til enhver tid er frie og tilgjengelige.

Styret vil sørge for å fjerne gjenstander som plasseres i trappoppgangen i strid med disse reglene. Alsgård borettslag har ikke eget egnet lagringssted, og gjenstander som fjernes må derfor settes på lager. Kostnadene for fjerning og etterfølgende lagring vil kreves dekket av eier.»

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig vedtatt.

Vedtak: Forslag på ny formulering vedtas:

«Felles trappoppganger skal holdes fri for personlige eiendeler og søppel. Unntaket gjelder barnevogner tilhørende beboere i 2. og 3. etasje. Disse kan plasseres i felles gang, så lenge de ikke blokkerer tilgang til el-skap.»

Bakgrunnen for forbudet mot oppbevaring av personlige eiendeler i trappoppgangen er hensynet til brannsikkerhet, og særlig for å sikre at rømningsveiene til enhver tid er frie og tilgjengelige.

Styret vil sørge for å fjerne gjenstander som plasseres i trappoppgangen i strid med disse reglene. Alsgård borettslag har ikke eget egnet lagringssted, og gjenstander som fjernes må derfor settes på lager. Kostnadene for fjerning og etterfølgende lagring vil kreves dekket av eier.»

6.7 Sak fra styret - Resterende midler etter forrige låneopptak.

Ved generalforsamlingen den 29.03.2023 ble det vedtatt låneopptak på kr 3.500.000 til rehabilitering av vinduer og balkongdører, samt bytte av varmtvannsberedere i borettslaget.

Etter arbeidet var utført satt man igjen med ca. en drøy million til gode.

Styret foreslår derfor at disse midlene ikke betales inn på lån, men benyttes til annet vedlikehold som er nødvendig i borettslag, og at det herved gjøres et vedtak hva resterende midler benyttes til.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Generalforsamling vedtar at resterende midler etter opplåning jf. vedtak fra 29.03.2023 benyttes til annet nødvendig vedlikehold i borettslaget.

6.8 Sak fra andelseier - Elbillader

Elbillader i borettslag

Forslag til vedtak fra andelseier:

Montere elbillader i borettslaget

Styrets innstilling:

Styret er i utgangspunktet positive til lading av elbil, men ser også store utfordringer med tanke på parkeringssituasjon og økonomi. Styret undersøker saken videre og innhenter pristilbud.

Vedtak:

Saken tas til orientering og sendes til styret for nærmere behandling.

7. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 19.05

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Alsgård Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjell Rune Siggerud (sign.)	17.04.2026
Sekretær	Kjell Rune Siggerud (sign.)	17.04.2026
Protokollvitne	Marianne Breivik (sign.)	17.04.2026

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Alsgård 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 Alsgård 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 Alsgård 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: 13
Blankt: 1
For: 12

Vedtak:

Boligbyggelaget Nobl v/Kjell Rune Siggerud valgt til møteleder med 12 stemmer for.

1.2 Valg av sekretær/referent

Totalt antall stemmer: 12 (1 forlot avstemming etter forrige sak)
Blankt: 0
For: 12

Vedtak:

Boligbyggelaget Nobl v/Kjell Rune Siggerud valgt til referent med 12 stemmer for.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Totalt antall stemmer: 12
Blankt: 0
For: 12

Vedtak:

Styreleder Ellen Holmberg Jensen valgt til protokollundertegner med 12 stemmer for.

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

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

Vedtak:

Innkallingen og sakliste ble godkjent.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Totalt antall stemmeberettigede andelseiere tilstede: 12

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2.

VALG AV NY REVISOR

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

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

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

Det bes derfor om at eierne i Alsgård 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: 12
Blankt: 1
For: 11
Mot: 0

Vedtak:

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

3. AVSLUTNING

Vedtak:

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Alsgård Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kjell Rune Siggerud (sign.)	04.12.2025
Sekretær	Kjell Rune Siggerud (sign.)	04.12.2025
Protokollvitne	Ellen Holmberg Jensen (sign.)	04.12.2025

nobl

Nora Rebni
Garnveien 34 B
8013 Bodø

Deres ref

Vår ref

Bodø, 20.04.2026

MAJ/-F
J.nr.: 2026003335
Prøvningsnr.: 202600166

VEDRØRENDE PRØVING AV FORKJØPSRETT I GARNVEIEN 34 B, ANDELSNR. 307, ALSGÅRD BORETTSLAG OPPRINNELIG ANTALL ROM: 2

EIER: NORA REBNI

Herved bekreftes at ingen meldte interesse for å benytte forkjøpsrett. Boligen kan da selges til den som får sitt bud akseptert. Kjøper må imidlertid godkjennes av borettslaget, og kjøper og evt. medeier må være medlem i **Boligbyggelaget Nobl** før eierskiftet kan foretas.

Vi ber om å få oversendt eierskiftemelding så snart boligen er solgt.

Melding om ny hjemmelshaver av andelen og melding om pant, skal sendes til:
Kartverket Ullensvang, Postboks 200, 5788 Kinsarvik.
Gebyrer for noteringene skal betales direkte til Kartverket.

Gebyr for eierskifte er pr. 01.01.26 på kr 6 725,-. Faktura ettersendes.

Forkjøpsretten (forhåndsavklaringen) gjelder i 3 måneder fra skriftlig mottak av melding om forhåndsavklaring til skriftlig melding om salg er mottatt (jfr. Borettslagsloven §4-15). Hvis det går mer enn 3 måneder før melding om salg mottas, må boligen kunngjøres på nytt og de som er interessert må sende ny melding om forkjøpsrett til Nobl. Det er ikke tilstrekkelig kun å varsle borettslaget for styregodkjenning, melding skal også sendes forretningsfører (Boligbyggelaget Nobl) innen 3 månedsfristen.

Med vennlig hilsen
for Alsgård Borettslag
Boligbyggelaget Nobl

Nobl Kundesenter

Nora Rebni
Garnveien 34 B
8013 BODØ

Att:

Bodø, 24.03.2026

Vår ref: 149 / 307

Maksprisberegning for leilighet i Alsgård Borettslag, enhetsnr. 307.

Vedlagt oversendes beregning for denne leilighet som er utført i samsvar med følgende bestemmelse i borettslagets vedtekter:

«(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. Borettsinnskuddet og andel av fellesgjeld kan reguleres i henhold til konsumprisindeksen. Det tillates også tillegg tilsvarende selgers andel av nedbetaling av fellesgjeld. Leilighetene i Garnveien 30a, 30b, 30c og 30d omfattes ikke av prisreguleringen.»

Med bakgrunn i vedlagte beregning er høyeste pris på innskudd satt til kr. 1.272.361,-.

Vi gjør oppmerksom på at en maksprisberegning ikke er å regne som en tilstandsrapport.

For best mulig dokumentasjon av boligens tilstand, anbefales at selger skaffer til veie en grundig tilstandsrapport. En forskriftsmessig tilstandsrapport er ikke et absolutt krav etter loven, men det anses som en risiko å selge uten en slik. Det er laget en detaljert forskrift som har som formål å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet, slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp. Det anbefales at man setter seg inn i endringene i Avhendingsloven som tredde i kraft fra 1. januar 2022.

Pris for maksprisberegning er kr. 2 329,- inkl. mva. Faktura ettersendes pr. post eller som eFaktura direkte i nettbank.

Vennlig hilsen



Erik Andre Hansen
Prosjektleder

ALSGÅRD BORETTSLAG AL

MAKSPRISBEREGNING

Grunnlagsdata

		indeks
Konsumprisindeks ved 1. gangs innflytting	15.01.2005	113,6
Siste kjente konsumprisindeks	24.03.2026	197,6

Leilighetsnr. : H0301
Nåværende eier : Nora Rebni
Garnveien 34
Adresse : B
8013 BODØ

Opprinnelig total kostpris av leilighet	=kr.	992500
Opprinnelig innskudd	=kr.	90000
Opprinnelig andel fellesgjeld	=kr.	902 500
Senere opptatt fellesgjeld - andel		86 595

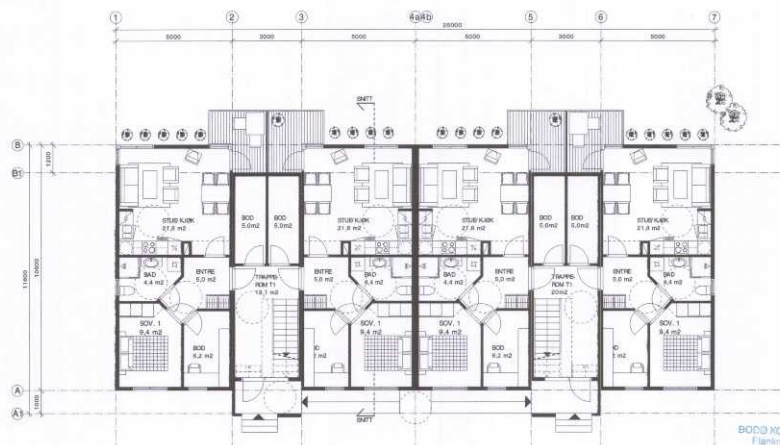
Andel av fellesgjeld pr.dato	=kr.	540820
Siste omsetningssum	=kr.	1060524

Maksprisberegning:

Andelens nedbetaling av fellesgjeld	=kr.	448 275
-------------------------------------	------	---------

Regulering av borettsinnskudd og fellesgjeld fra ferdigstillelse og til dato i henhold til konsumprisindeks	=kr.	734 086
---	------	---------

Opprinnelig innskudd	=kr.	90 000
Påkostninger/oppgradering	=kr.	0
Makspris	=kr.	1 272 361



PLAN 1. ETASJE

BODØ KOMMUNE
Plankontroll
28 APR 2004

Titel: **SOLIG TYPE A**
Tegn. nr.: **A / A-101**

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

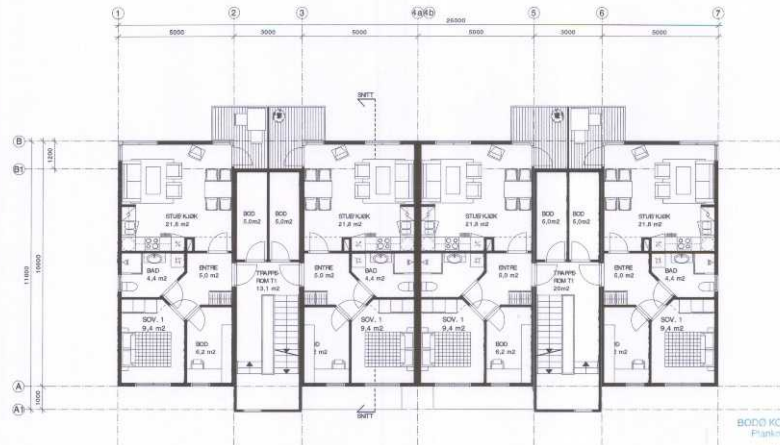
Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Det Trappenevne p. 28. 101 Trappenevne
Sørlandshavn, Tveden 10.00.70.70. Tveden 10.00.70.70



PLAN 2. ETASJE

BODØ KOMMUNE
Plankontroll
28 APR 2004

Titel: **PLAN 2.ETG.**
Tegn. nr.: **A / A-102**

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

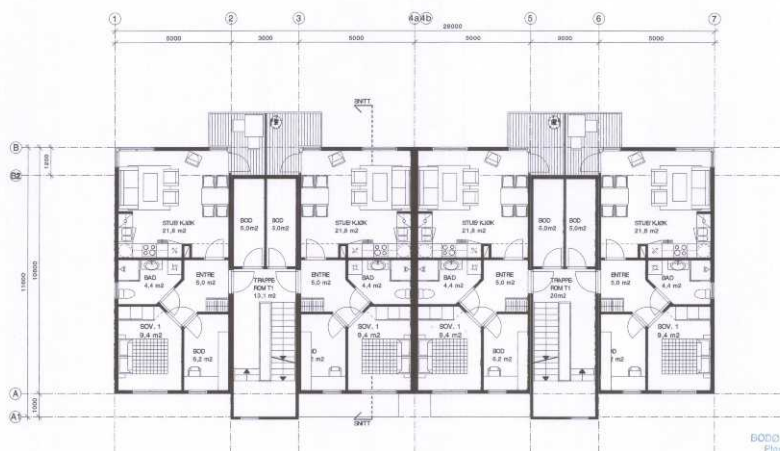
Rev.:

Rev.:

Rev.:

Rev.:

PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Det Trappenevne p. 28. 101 Trappenevne
Sørlandshavn, Tveden 10.00.70.70. Tveden 10.00.70.70



PLAN 3. ETASJE

Total: **PLAN 3. ETG.** Tegnr. nr.: **A / A-103**

A ANMELDELSESTEDNING 25.03.04 FS
Rev. Dato. Sign.
DOKUMENTASJONSTEDNING
ANMELDELSESTEDNING
ANMELDELSESTEDNING
ANMELDELSESTEDNING
FORLEGGINGSTEDNING

Byggherre: **BBL PROSJEKT AS**
Prosjekt: **ALSGÅRD BORETTLAG 149- 36**
UNGDOMSBOLIGER U1- 3

Total: **PLAN 3. ETG.**

Oppdragsnr.: **FS** Dato: **01.11.02** Målestokk: **1:100**

Tegnet av: **FH** Kontroll:

Prosj. nr.: **99.119** Tegnr. nr.: **A / A-103** Rev.: **A**

PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Kontor: Postboks 10, 7011 Trondheim
Telefon: 75 55 75 75



STUESIDE

Total: **FASADER** Tegnr. nr.: **A / A-301**

A ANMELDELSESTEDNING 25.03.04 FS
Rev. Dato. Sign.
DOKUMENTASJONSTEDNING
ANMELDELSESTEDNING
ANMELDELSESTEDNING
ANMELDELSESTEDNING
FORLEGGINGSTEDNING

Byggherre: **BBL PROSJEKT AS**
Prosjekt: **ALSGÅRD BORETTLAG 149- 36**
UNGDOMSBOLIGER U1- 3

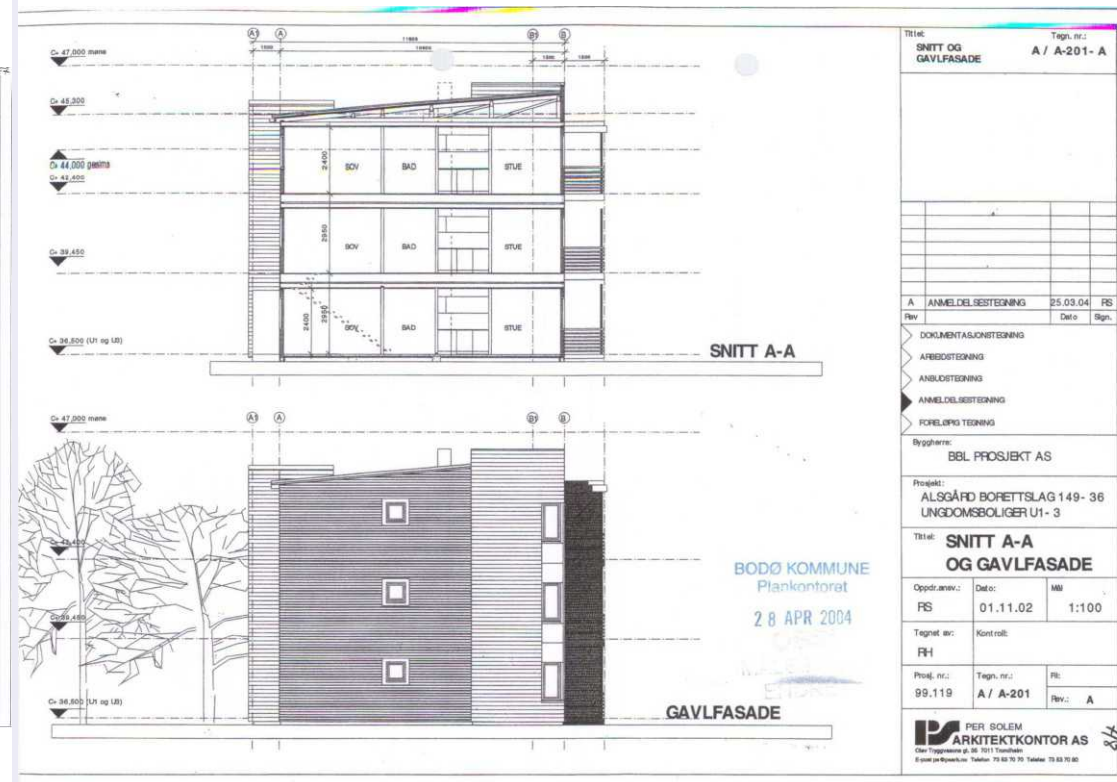
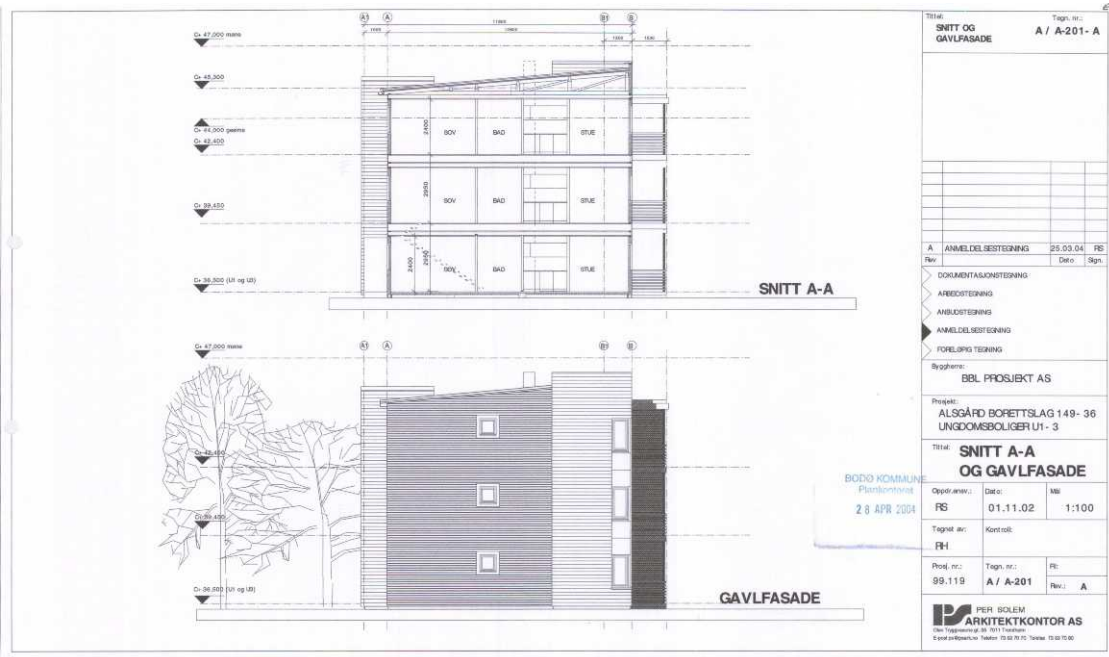
Total: **FASADER**

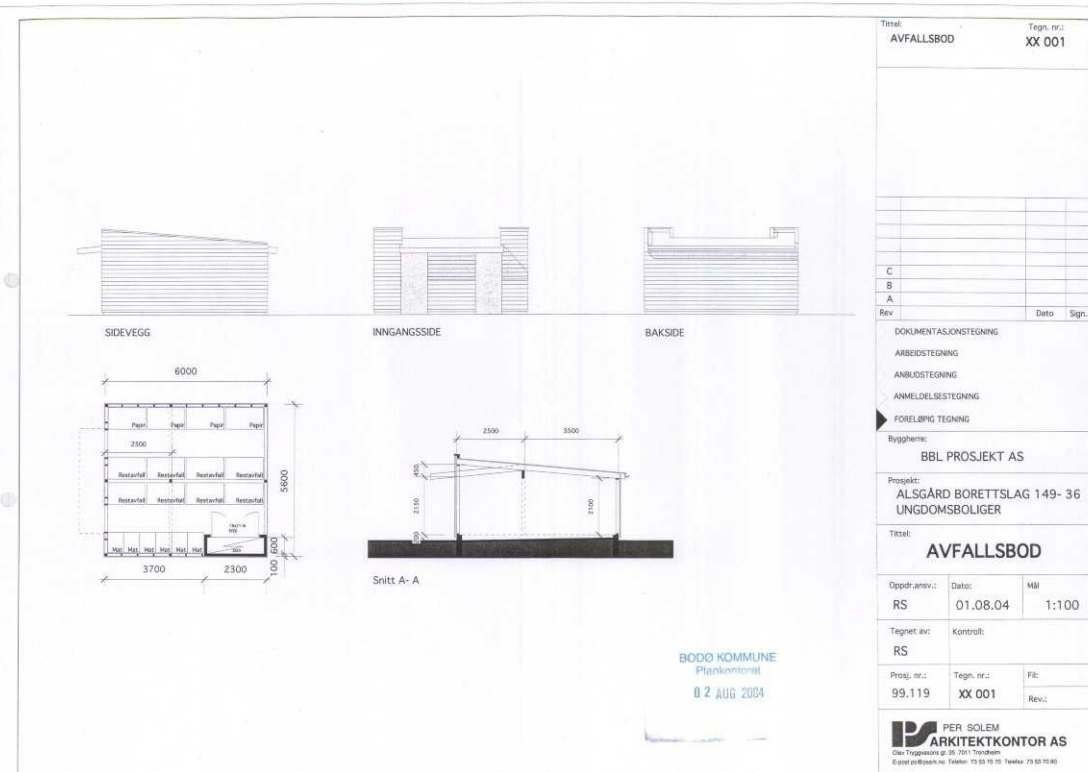
Oppdragsnr.: **FS** Dato: **01.11.02** Målestokk: **1:100**

Tegnet av: **FH** Kontroll:

Prosj. nr.: **99.119** Tegnr. nr.: **A / A-301** Rev.: **A**

PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Kontor: Postboks 10, 7011 Trondheim
Telefon: 75 55 75 75







Per Solem arkitektkontor AS

Olav Trygvasons gate 35
7011 TrondheimDato: 22.09.2005
Saksbehandler: Michael F. Richter
Telefon direkte: 75 55 53 61
Deres ref.:
Løpenr.: 52359/05
Saksnr./vår ref.: 03/5305
Arkivkode:

Ferdigattest.Gnr.39, 393/410. (U1, U2, U3 og U4.)

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

Byggeplass: Garnveien 8a, 8013 Bodø Eiendom: 39/393,39/410
Ansvarlig søker: Solem Per arkitektkontor AS, Olav Bygn.nr: 15086319,19573249,
Trygvasons gate 35, 7011 Trondheim 19573222,19573230

Ferdigattest gis etter anmodning datert 09.09.2005, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III og kap. V.

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

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

Med hilsen

Tor Åseng
Bygningssjef

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	Garnveien 34B	H0301	39/393	49	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
REBNI NORA	Eiendomsrett 1/1	Garnveien 34B 8013	Bosatt

Vegadresse: Garnveien 34 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8013 BODØ	Kirkesogn	10010202 Bodin
Grunnkrets	611 Alsgård 1	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	19573222		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	22.09.2005

3: Bygning 19573222: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 22.09.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	762
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	762
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	12

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammertilatelse	30.04.2004	04.02.2005
Tatt i bruk	22.09.2005	26.09.2005

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	4	254	0	254	0	0	0
H02	4	254	0	254	0	0	0
H01	4	254	0	254	0	0	0

Borettslag

Navn	ALSGÅRD BORETTSLAG	Org.nr	982445930
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	10

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	39/393	3470.6	



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 04.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	39	Bruksnr.	393	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Garnveien 34B, 8013 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
- ☒ Bebyggelsesplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gi_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	138 m ²	
	Arealbruk	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Nåværende	
	Områdenavn	ST	
	Delareal	6 804 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

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1223 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1223)
Navn	B9-1, B9-2 og A1 (B/F-2)
Plantype	Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2004

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/325/1175248548703.pdf>

Delarealer	Delareal	379 m ²
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	52 m ²
	Formål	Blokkbebyggelse
	Delareal	657 m ²
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	437 m ²
	Formål	Blokkbebyggelse
	Felt navn	U4
	Delareal	506 m ²
	Formål	Felles gangareal
	Delareal	469 m ²
	Formål	Blokkbebyggelse
	Felt navn	U3
	Delareal	485 m ²
	Formål	Blokkbebyggelse
	Felt navn	U1
	Delareal	453 m ²
	Formål	Blokkbebyggelse
	Felt navn	U2

BODØ KOMMUNE

BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPÅN FOR FELT B9-1, B9-2 OG A1 I KOMMUNEDELPLAN FOR BODØSJØEN

Planen er datert: 20.04.2003
Dato for siste revisjon av plankartet: 25.06.04
Reguleringsbestemmelser datert: 09.04.2003
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 30.06.04
Behandlet i bystyret 9.12.2004 – sak 04/144

Liv Lundeker
Liv Lundeker
formannskapssekretær

§ 1 AVGRENSNING OG REGULERINGSFORMÅL

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart utarbeidet av Per Solem arkitektkontor AS datert 20.04.2003 og sist revidert 25.06.04. Disse bestemmelser gjelder i tillegg til bestemmelser i kommunedelplan for Bodøsjøen.
- 1.2 Området reguleres til følgende formål:
Bygeområde for boliger.
Bygeområde for almennyttig formål, barnehage.
Fellesarealer (avkjørsel/parkering og felles lekeareal)
Offentlige trafikkområder (kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei)
Spesialområde (område for forsvaret)

§ 2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER.

- 2.1 Plassering.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Mindre justeringer / avvik kan tillates.
- 2.2 Tillatt utnytting.

Tillatt utnytting skal være som angitt i kommunedelplan : tillatt BYA 35% og retningsgivende TU 60%.
- 2.3 Byggehøyder.

Maks. Byggehøyder skal være som angitt i kommunedelplan:
Gesimshøyde kt. +44 i nordre del og +42 i søndre del.
Mønehøyde kt. +47 i nordre del og +42 i søndre del.
Mindre oppbygg på tak kan tillates

2.4 Bebyggelsens utforming.

Bygg U1, U2, U3, U5 og U6 kan oppføres i 3 etasjer med flatt tak, pulttak eller saltak innefor bestemmelsene i pkt. 2.3. U4 er eksisterende bygg som tillates ombygd til bolig.

Bygg A1, A2, A3, A4 og A5 kan oppføres i 4 etasjer inkl. underetasje med flatt tak, pulttak eller saltak innefor bestemmelsene i pkt. 2.3

Bygg A6 kan oppføres i 3 etasjer med flatt tak, pulttak eller saltak innenfor bestemmelsene i pkt. 2.3.

Bygg T1, T2, T3 og T4 kan oppføres med inntil 6 boligetasjer over parkeringskjeller i underetasje. Mindre oppbygg på tak i forbindelse med heis, tekn. installasjoner, takterrasse e.a. kan tillates.

Område E1 omfatter eksisterende boligbebyggelse.

§ 3 BYGGEOMRÅDE FOR ALMENNYTTIG FORMÅL, BARNEHAGE.

På området står eksisterende kontorbygg SOM forutsettes ombygd til barnehage. Eventuelle andre bygningstiltak kan gjennomføres innenfor rammen av Plan- og bygningsloven og kommunedelplanens bestemmelser.

§ 4 FELLESOMRÅDER

4.1 FELLES AVKJØRSEL OG PARKERING

For dimensjonering av parkeringsbehov vises til krav i kommunedelplanen §2e. I forbindelse med byggesøknad må det redegjøres for hvordan de enkelte bygningstiltak oppfyller kravene.

Felles avkjørsel FA 1 er felles for byggene T4 og T3 og A5. All parkering for alle 3 byggene er i underetasjen til T3 og T4.

Felles avkjørsel og parkering FA 2 er felles for bygg T1 og T2. All parkering for byggene er i underetasjen til T1 og T2.

Felles avkjørsel FA 3 er felles for bygg U1 og U2.

Felles avkjørsel FA 4 er felles for bygg U3 og U4.

Felles parkering FP 1 er felles for bygg U3 og U4

Felles parkering FP 2 er felles for A1.

Felles parkering FP3 og FP4 er felles for bygg U5 og U6 og A1, A2, A3, A4 og A5.

FP 5 er felles for bygg A6..

4.2 FELLES LEKEAREAL

Felles lekeareal er felles for alle boliger innenfor planområdet. For dimensjonering og utforming av utearealer og lekeplasser kommer kommunens vedtekter til plan- og bygningslovens § 69 til anvendelse.

Utomhusplan som viser hvordan skal fellesarealet skal utformes skal leveres sammen med igangsettingssøknad. Utomhusplanen skal vise detaljerte planer for lekeplasser, sykkelparkering og miljøstasjoner.

4.3 FELLES GANGAREAL.

Fellesareal for syklende og gående inne i området (gang- og sykkelsti) er felles for alle boliger og virksomheter i planområdet

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 OFFENTLIG KJØREVEI

Garnveien og Trålveien med tilliggende arealer som vist på plankartet reguleres til offentlig kjørevei med regulert bredde 6,0 m.
KJØREVEI

5.2 OFFENTLIG GANG- OG SYKKELVEI

Opparbeides langs Garnveien og Trålveien som vist på plankartet. Regulert bredde skal være 3,0 m.

§ 6 SPESIALOMRÅDE

Område båndlagt for forsvaret.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Før brukstillatelse til boligene i felt B9 kan gis, må det være etablert gang/sykkelvei (fortau) langs Garnveien og Trålveien

7.1 Fellesareal inkl. lekeplasser skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Ganger i boligområder
	Område for foretning
	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, aldershjem, sykehjem mv.)
	Offentlig kirke
	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
	Offentlig administrasjon
	Område for særskilt angitt allmenntilgj. formål
	Allmenntilgj. barnehage
	Allmenntilgj. undervisning (skole, universitet mv.)
	Allmenntilgj. institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Allmenntilgj. kirke
	Allmenntilgj. forsamlingslokale (grendehus mv.)
	Områder for herberger og bevertningssteder
	Hotell med tilhørende anlegg
	Garasjeanlegg
	Bensinstasjon
	Annet byggemasse
	Landbruksområder
	Område for jord- og skogbruk
	Område for jord- og skogbruk
	Område for panselthager
	Annet landbruksområde
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Sykkelveg
	Gangveg
	Gate/tun
	Torg
	Rasteplass
	Parkeringsplass
	Kollektivanlegg
	Bussholdeplass
	Drosholdeplass
	Jernbane
	Flyplass/taxebane
	Havneområde (landdelen)
	Kai
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Skipssted
	Havneområde i sjø
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
	Annet trafikkområde (på land)
	Friluftområder
	Park
	Turveg
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Leirplass
	Annet friområde
	Friluftområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Småbåthavn
	Annet friområde i sjø/vassdrag
	Privat veg

	Parkbette i industristråk
	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 forsvars-/sivilforsvar
	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 lekareal for barn
	Felles gårds plass
	Fellesareal for garasjer
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Bolig/Foretning
	Bolig/Foretning/Kontor
	Bolig/Kontor
	Bolig/Offentlig
	Foretning/Kontor
	Foretning/Kontor/Industri
	Foretning/Industri
	Foretning/Kontor/Offentlig
	Foretning/Offentlig
	Kontor/Industri
	Kontor/Offentlig
	Kontor/Bensinstasjon
	Offentlig/Allmenntilgj.
	Annet kombinert formål
	Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
	Ildefarlig opplag og andre innretninger som kan være farlig for allmenheten
	Område med annen særskilt angitt fare
	Grense for restriksjonsområde
	Frisktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Grense for formyletesområde
	Formyletesområder
	Grense for rekkefølgeområde
	Rekkefølgebestemmelser
	Midlertidig trafikkområde

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitt hensynsgrense
	Gjennomføringsgrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Sentrumsformål
	Kjøpesenter
	Foretninger
	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/haust/badestue
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Gårds plass
	Annet uteoppholdsareal
	Grav- og urnelund
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/foretning
	Bolig/foretning/kontor
	Bolig/tjenesteyting
	Bolig/kontor
	Foretning/kontor
	Foretning/kontor/industri
	Foretning/kontor/tjenesteyting
	Foretning/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
	Gate/tun
	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 infrastrukturarealer
	Grønnstruktur
	Naturområde
	Turveg
	Friluftområde
	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
	Ferdtsel
	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 (inkl. høyspentkabler)
	Faresone - Annen fare
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Byggeforsbud rundt veg, bane og flyplass
	Sikringsone - Friakt
	Sikringsone - Andre sikringsoner
	Infrastruktursoner - Krav vedrørende infrastruktur
	Infrastruktursoner - Rekkefølgekrav infrastruktur
	Gjennomføringssoner - Krav om felles planelegging
	Angitt hensynsone - Hensyn landbruk
	Angitt hensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Angitt hensynsone - Hensyn landskap
	Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitt hensynsone - 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
- Formålsgrænse
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Reguleret tomtegrense
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Reguleret senterlinje
- Frisiktslinje
- Reguleret kant kjørebane
- Reguleret kjørefelt
- Reguleret parkeringsfelt
- Reguleret fotgjengerfelt
- Reguleret støyskjerm
- Reguleret støttemur
- Sikringsgjerd
- Bru
- Tunnel

- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Brukar
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Reguleret nytt tre
- Reguleret måneretning
- Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utnyttning
- Påskrift bredde
- Påskrift radius
- Påskrift kotehøyde
- Påskrift plantebør
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Andre planobjekter

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

Utskriftsdato: 04.05.2026



Ortofotorapport for eiendom 1804 - 39/393//

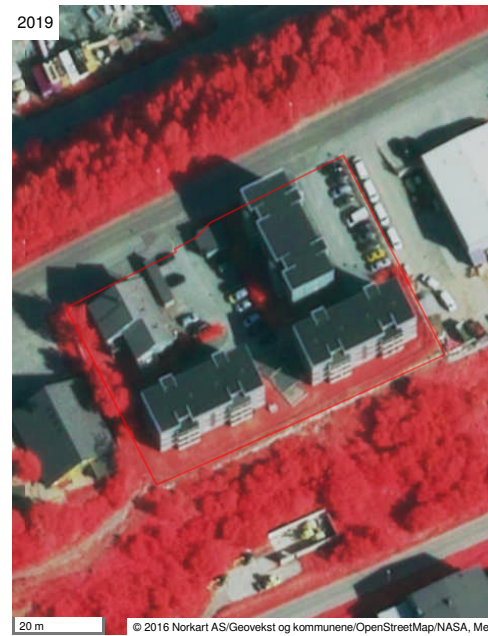
Beste

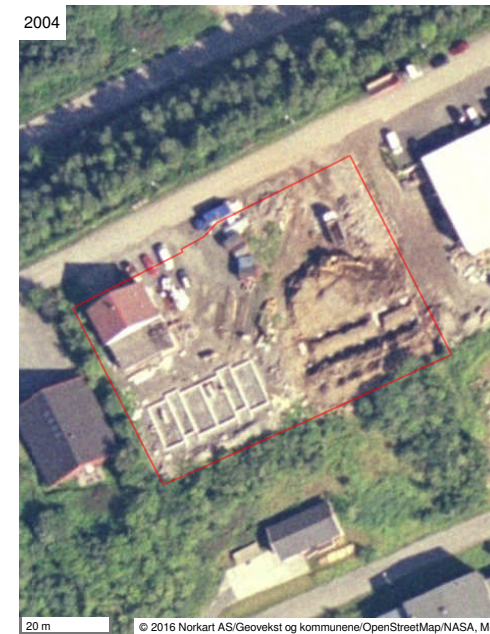
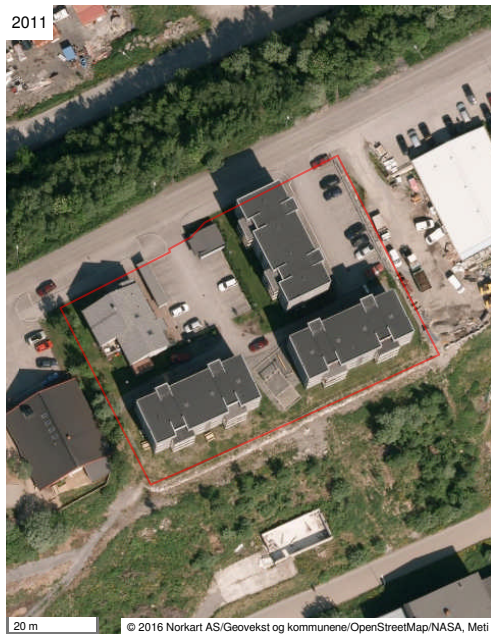


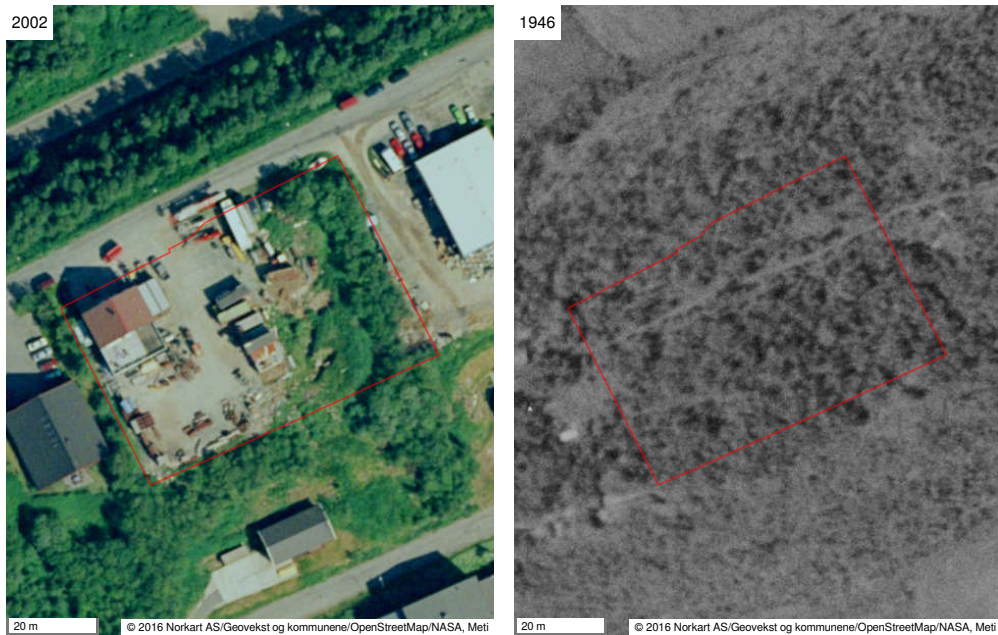
20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.









GARNVEIEN 34B

Nabolaget Alsgård - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Grønnåsen	6 min	
Linje 1	0.5 km	
Bodø stasjon	8 min	
Linje F7, R75	3.7 km	
Bodø lufthavn	9 min	

SKOLER

Grønnåsen skole (1-7 kl.)	13 min	
362 elever, 22 klasser	1.1 km	
Bodøsjøen skole (1-7 kl.)	16 min	
207 elever, 14 klasser	1.4 km	
Alstad barneskole (1-7 kl.)	16 min	
249 elever, 22 klasser	1.4 km	
Alberthaugen skole (5-10 kl.)	21 min	
21 elever, 9 klasser	1.9 km	
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min	
299 elever, 24 klasser	1.7 km	
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	8 min	
Bodø videregående skole	8 min	
1316 elever, 73 klasser	4.3 km	

”

«Stille og rolig område, flott for barna , kjempebra barne- og ungdomsskole»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

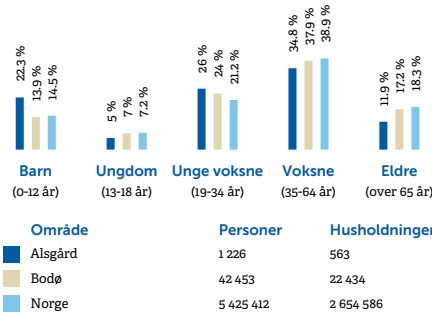
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Nissebo barnehage (1-5 år)	1 min	
49 barn	0.1 km	
Alsgård Fus barnehage (0-5 år)	3 min	
84 barn	0.3 km	
Trålveien idrettsbarnehage (1-5 år)	4 min	
63 barn	0.3 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Alstad	5 min	
PostNord	0.4 km	
Kiwi Alstad	6 min	

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

TRAFIKK

Lite trafikk 85/100

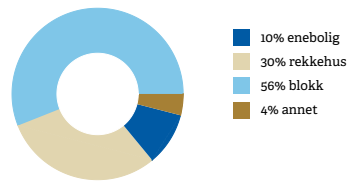
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 77/100

SPORT

Bodøsjøen ballbane	10 min	
Ballspill, fotball	0.9 km	
Bodøsjøen skole gymsal	11 min	
Aktivitetshall	1 km	
SKY Fitness Alstad	4 min	
Feel24 Alstad	5 min	

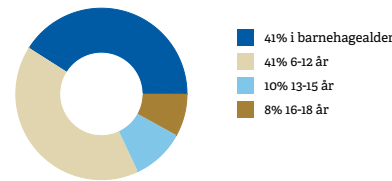
BOLIGMASSE



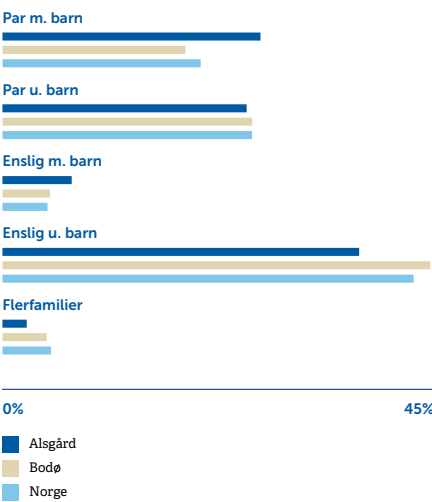
VARER/TJENESTER

City Nord	5 min	
Apotek 1 City Nord	5 min	

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

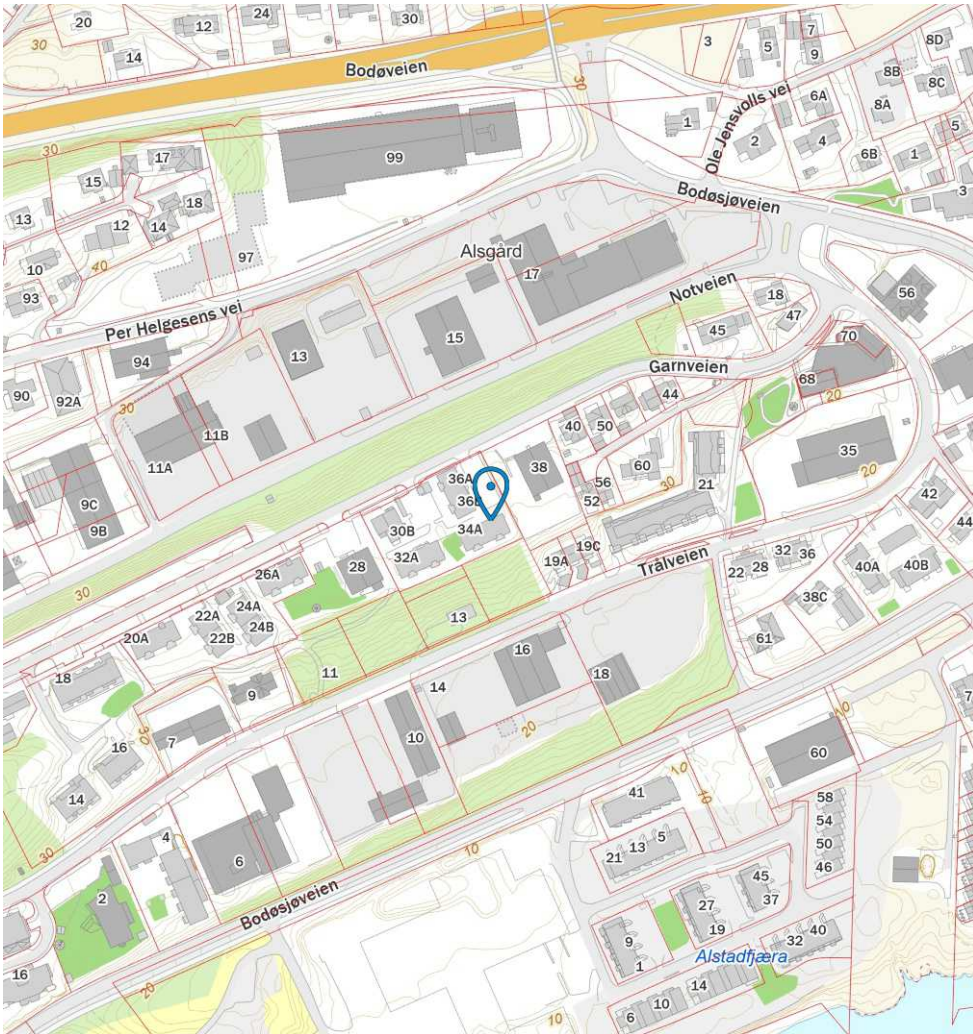
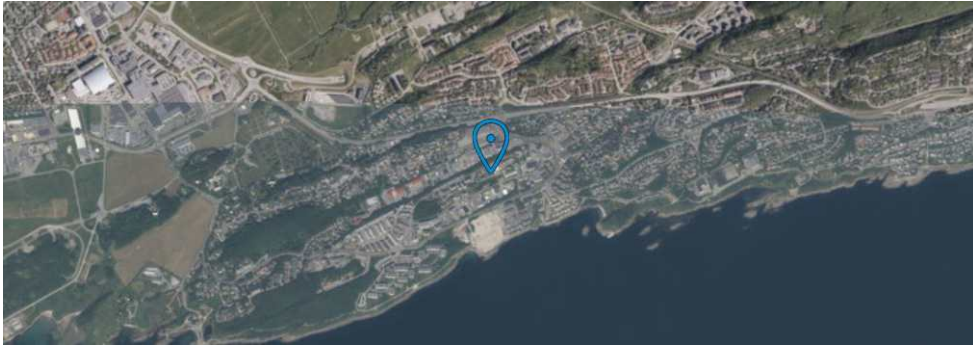


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

	Norge
Gift	26% 33%
Ikke gift	66% 54%
Separert	6% 9%
Enke/Enkemann	2% 4%



Notater

[illegible]

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

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

Notater

[illegible]

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, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig o.l. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260182 / Sander Moe, tlf. 907 44 481

Garnveien 34 B, 8013 Bodø.

Andelsnr. 307 i Alsgård borettslag, org.nr. 982445930, 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 besøkt 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: 23260182
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.05.2026

Sander Moe
Eiendomsmeglerfullmektig

907 44 481
sander.moe@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø