NORDVIK

Innersvingen 10

2 soverom | 65 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Innersvingen 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
163	Kontaktinfo
166	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.05.2026









Nøkkelinformasjon

Flott 3-roms endeleilighet i 1. etasje i populære Østbyen | Modernisert kjøkken fra 2021 | Terrasse på ca. 22 kvm

Prisantydning	**3 290 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**3 625 700,-**
Fellesgjeld	**326 841,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 138,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1993**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Innersvingen 10!

Flott og innbydende 3-roms endeleilighet beliggende i 1. etasje i populære Østbyen. Leiligheten har en god planløsning med lyse oppholdsrom, store vindusflater og fine møbleringsmuligheter.

Boligen kan blant annet skilte med modernisert kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer, romslig stue med vedovn og naturlige soner for spisegruppe og sofadel, samt ny terrasse på ca. 22 kvm med adkomst til hage. I tillegg medfølger utvendig bod og fast oppmerket parkeringsplass.

Borettslaget er tilknyttet Stadionparken Felleslokale med mulighet for leie av selskapslokale og hybel/overnattingsrom til gjester.

Rolig og sentral beliggenhet med kort avstand til City Nord, Trekanten, Bodø Spektrum, skole og barnehage.

Velkommen på visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.


NORDVIK
Til salgs



















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0068/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Innersvingen 10, 8008 BODØ
Gnr 138, bnr 4296 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune
Andelsnr 40 i Vestre Park Borettslag, org.nr. 960553586

Selger
Ragnhild Pedersen

Kjøpesum og omkostninger
3 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 298 859,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 308 359,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1993

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, entré
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse

Bod
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Entré er utvidet ved at bod er åpnet.

Solforhold
Normalt gode solforhold.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje som endeleilighet og inneholder:

Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Fra stuen er det utgang til terrasse med videre adkomst til felles grøntareal.

Utvendig bod på ca. 5 m² ved inngangspartiet.

Fast oppmerket parkeringsplass.

Standard
Velkommen til Innersvingen 10!

Entré: Leiligheten har en romslig entré med eget avlukke for garderobeløsning. Garderobeskap medfølger. Her er det gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Praktisk bod i tilknytning til inngangspartiet.

Stue: Lys og tiltalende stue med moderne fargevalg og slipt parkett i stue og kjøkken. Rommet har en god planløsning med naturlige soner for både sofagruppe og

spiseplass. Vedovn etablert for de kalde vinterdagene, eller for hygge. De store vindusflater gir godt med lysinnslipp og bidrar til en luftig atmosfære.

Fra stuen er det utgang til en ny terrasse på ca. 22 kvm med trapp ned til hage hvor man kan plante blomster. Hagen og grøntareal blir klippet i regi av borettslaget.Terrassen har gode møbleringsmuligheter og er som en god utvidelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Kjøkken: Kjøkkenet ble modernisert i 2021 og fremstår med et moderne og helhetlig uttrykk. Innredningen har profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt vask. Det er integrerte hvitevarer bestående av kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Kjøkkenet har gode arbeidsflater samt rikelig med skap- og oppbevaringsplass. Mekanisk avtrekk i boenheten. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken.

Bad: Flislagt bad med varme i gulv. Badet oppleves romslig og inneholder dusjløsning, toalett, baderomsinnredning med oppbevaringsmuligheter samt opplegg for vaskemaskin og skyllekar i stål. Det må påregnes noe modernisering/oppgradering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført ved/i entré.

Soverom: Leiligheten har to soverom av god størrelse med plass til seng, garderobeløsning og øvrig møblement. Rommene egner seg godt som hovedsoverom, barnerom eller hjemmekontor, avhengig av behov.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Egen fast parkeringsplass. I tillegg er det gjesteparkering.

Info fra styreleder: Parkering kontrolleres av Aimo Park. Vi holder på å få installert elbil-lading på hver parkeringsplass hvor beboer kan kjøpe ladeboks hos Bodø Energi ved behov.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Modernisering og påkostninger
2021: Kjøkken er skiftet
2021: Parkett er slipt og overflater er malte

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger/fullmektig har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye.

Bygningssakkyndig
Kenn Charles Arntsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Med de begrensinger dette medfører. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Altan er utført i trekonstruksjoner. Etasjeskiller er av betongdekke. Dreneringen er fra 1993. Bygningen er fundamentert på en ringmur.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer: Vinduer er over 20 år, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc.

Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Bad - Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker

Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 138,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Drift/vedlikeholdskostnader, komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.,løpende kontrakter, felles bygningsforsikring, styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar mm.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Styreleder opplyser pr. e-post datert 06.05.2026.
Det kan bli en liten økning i fellesutgiftene da vi må oppta et lån - vi skal ha styremøte vedr. dette førstkommende mandag. Vi skal male hele borettslaget utvendig. Ellers er det et eget selskap (Stadionparken Fellesanlegg) som ivaretar uteområdene i hele parken.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkluderer i felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 881 604,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 526 415,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har fiberaksess via Signal. Abonnement for internett og tv må tegnes og betales selv av eier

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget er deltager i Stadionparken Fellesanlegg DA som har ansvar for å drifte parkanlegget i Stadionparken. Borettslaget er deltager i Stadionparken Felleslokale AS som har som ansvar for å drifte Stadionparkens felleslokale og gjesteleiligheter.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Nobl

Forkjøpsrett
Borettslaget har forkjøpsrett. Disse medlemmene har en frist på til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den 11.05.2026, og utgår dermed den 18.05.2026. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 18.05.2026

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 326 841,-pr. 06.05.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15912941, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2026: 4.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 15
Saldo per 06.05.2026: 797 957
Andel av saldo: 14 457
Første termin/første avdrag: 31.12.2005 (siste termin 30.06.2033)
Flytende rente

Lånenummer: 15912920, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2026: 2.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 06.05.2026: 1 911 737
Andel av saldo: 34 636
Første termin/første avdrag: 31.12.2006 (siste termin 31.12.2032)
fastrente 2,741 % til 01.01.29

Lånenummer: 15912864, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2026: 2.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 13
Saldo per 06.05.2026: 1 929 183
Andel av saldo: 34 952
Første termin/første avdrag: 31.12.2005 (siste termin 30.06.2032)
Fastrente 2,741 % til 01.01.29

Lånenummer: 15912968, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2026: 4.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 15
Saldo per 06.05.2026: 378 553
Andel av saldo: 6 858
Første termin/første avdrag: 31.12.2005 (siste termin 30.06.2033)
Flytende rente

Lånenummer: 15912876, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2026: 4.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 06.05.2026: 2 487 698
Andel av saldo: 45 071
Første termin/første avdrag: 30.06.2006 (siste termin 31.12.2032)
Flytende rente

Lånenummer: 16361911419, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 96
Saldo per 06.05.2026: 10 534 848
Andel av saldo: 190 866
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.03.2050)
Flytende rente + margin

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 43 057,- pr. 06.05.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap (2024) viser et overskudd på kr. 791 292,-

Det er ikke mottatt budsjett for 2026. Siste tilgjengelige budsjett (2025) legger til grunn et overskudd på kr. 1 151 368,-

Budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Følge vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Det er tillatt med husdyr i borettslaget

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP588705

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 459 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med adkomst, plen og beplantning. Parkering på felles asfalterte parkeringsplasser. Normale sol- og lysforhold.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Bodø er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei og inn på felles parkeringsområde.

Det vil bli skiltet med NORDVIK visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget fin og sentral beliggenhet i Østbyen. Stille og rolig bo-område med kort vei til alle byens fasiliteter som blant annet Østbyen skolekrets, flere barnehager, butikker, City Nord, idrettsanlegger og sentrum. Det er gode lys og solforhold på eiendommen.

Bebyggelse
Område er hovedsaklig bestående av borettslag, flermannsboliger og næring.

Offentlig kommunikasjon
Offentlig transport:
Stadiontunet gamle riksveg 3 min gange.
Linje 1, 2, 2 N, 3 0.3 km
Bodø stasjon 18 min gange.
Linje F7, R75 1.6 km
Bodø lufthavn 7 min kjøring.

Dagligvare
Rema 1000 Stormyra 5 min gange.
Kiwi Stormyra 6 min gange.

Skoler og barnehager
Skoler:
Østbyen skole (1-7 kl.) 3 min gange.
244 elever, 17 klasser 0.3 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.) 14 min gange.
21 elever, 9 klasser 1.2 km
Aspåsen skole (1-7 kl.) 19 min gange.
355 elever, 21 klasser 1.8 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl... 15 min gange.
328 elever, 30 klasser 1.3 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 18 min gange.
93 elever, 6 klasser 1.7 km
Bodø videregående skole 17 min gange.
1316 elever, 73 klasser 1.5 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø 18 min gange.

Barnehager:
Barnehager
Stadionparken barnehage (1-5 å... 0 km gange.
75 barn
Labbetuss barnehage (1-5 år) 9 min gange.
30 barn 0.7 km
Jentoftsletta barnehage (1-5 å... 9 min gange.
47 barn 0.7 km

Sport:
Østbyen skole 3 min gange.
Bodø tennishall 3 min gange.
Feel24 Stormyra Panorama 7 min gange.
Family Sports Club City Nord 9 min gange.
Opplevd trygghet:
Veldig trygt 85/100
Kvalitet på skolene:
Veldig bra 81/100
Naboskapet:
Godt vennskap 69/100

Støynivået:
Lite støynivå 87/100
Kvalitet på barnehagene:
Veldig bra 86/100
Trygghet der barna ferdes:
Trygge 83/100

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.09.1992.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Entré er utvidet ved at bod er åpnet.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Ikke driveplikt.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

22.08.1991 - Dokumentnr: 104739 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1804 Gnr:138 Bnr:4232

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Boligen vil ikke bli ytterligere vasket enn slik den var på visningstidspunktet.

Selger/fullmektig har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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.

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 1 kvm.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd

og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Første visning 2000,- pr fellesvisning
Grunnpakke Leilighet kr. 7 900,-
Markedspakke Premium kr. 15 600,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto ca. (avtales sep. ifm. evt. styling) kr. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 94 875,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. mai 2026

Ansvarlig megler
Karoline Nyheim, Eiendomsmegler
Tlf. 99376337

Meglerforetaket
Nordvik Bodø
Moloveien 20
8003 BODØ
Juridisk navn: Nordland Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917842779

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Innersvingen 10

Nabolaget Østbyen skole - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Østbyen skole (1-7 kl.)	**3 min**
244 elever, 17 klasser	0.3 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.)	**14 min**
21 elever, 9 klasser	1.2 km
Aspåsen skole (1-7 kl.)	**19 min**
355 elever, 21 klasser	1.8 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl...	**15 min**
328 elever, 30 klasser	1.3 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	**18 min**
93 elever, 6 klasser	1.7 km
Bodø videregående skole	**17 min**
1316 elever, 73 klasser	1.5 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**18 min**

Offentlig transport

Stadiontunet gamle riksveg	**3 min**
Linje 1, 2, 2 N, 3	0.3 km
Bodø stasjon	**18 min**
Linje F7, R75	1.6 km
Bodø lufthavn	**7 min**

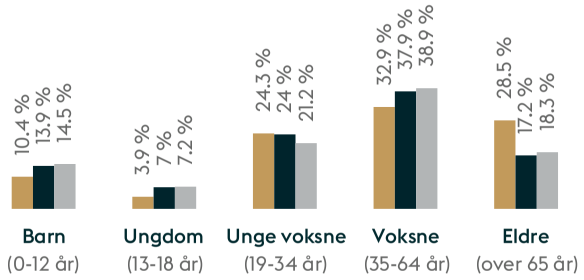
Barnehager

Stadionparken barnehage (1-5 å...	**0 km**
75 barn	
Labbetuss barnehage (1-5 år)	**9 min**
30 barn	0.7 km
Jentoftsletta barnehage (1-5 å...	**9 min**
47 barn	0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Stormyra	**5 min**
Kiwi Stormyra	**6 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

Sport

Østbyen skole	3 min
Bodø tennishall	3 min
Feel24 Stormyra Panorama	7 min
Family Sports Club City Nord	9 min

«Nærhet til barnehage, jobb og sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 83/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet

Innersvingen 10, 8008 BODØ

BODØ kommune

gnr. 138, bnr. 4296

Andelsnummer 40

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19018-1856 **Eiendomsverdi ref nr:** PG1962

Foretak: Byggcon Nord AS **Takstingeniør:** Kenn Charles Arntsen

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.

Byggcon Nord AS

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

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

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

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

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



Rapportansvarlig

Kenn Charles Arntsen
Uavhengig Takstingeniør
kenn@byggcon.no
951 35 218

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler rekkehusbolig med arealer over 2 plan og hvor denne leiligheten ligger i 1 etasje som endeleilighet. Bygningen er oppført med ringmur. Etasjeskille med trebjelkelag, vegger av bindingsverk med liggende kledning. Det er to- lags glass i vinduer. Takkonstruksjon med yttertekking av decra.

Beskrevne bolig er oppført i 1993. Bygningen er 33 år og hvor bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.
Ut i fra alder på bolig er det rimelig at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.
Det er ikke lagt vekt på å beskrive kosmetiske forhold i denne rapporten.

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

Badet begynner å oppnå forventet levetid, og modernisering kan påregnes. For videre bruk, bør det monteres inn kabinett slik at ikke fliser belastes med direkte vann.

Ellers er TG2 gitt bygningsdeler som har passert over halvparten av forventet levetid og/ eller har noe bruksslitasje.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

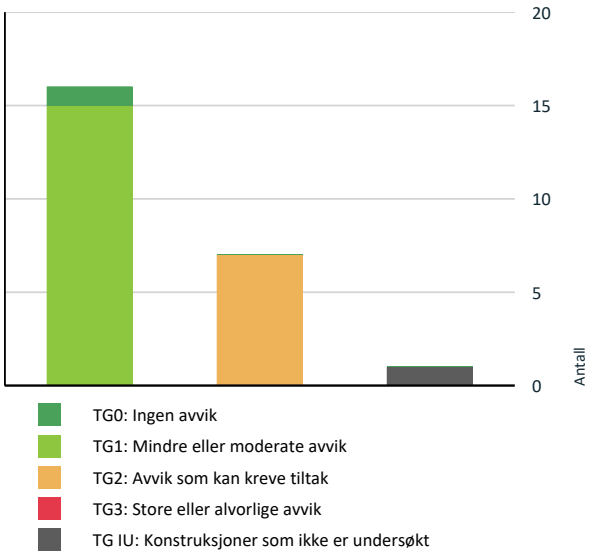
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Entre er utvidet ved at bod er åpnet

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.

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

Energimerke



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



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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1993

Kommentar
Opplysninger er innhentet fra ambita infoland

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Kjøkken er skiftet
2021	Modernisering	Parkett er slipt, overflater er malte

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Med de begrensinger dette medfører. Vurdering er derfor i stor grad basert på alder.

Vedlikehold ligger under borettslagets ansvar

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Det ble opplyst at borettslaget fortløpende utfører vedlikehold, og at de har planer om maling av byggene, det er derfor kun utført en forenklet vurdering omkring denne leiligheten.



Lusing og lufting bak kledning

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vedlikehold og utskiftinger utføres i regi av borettslaget.

Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.
Punktering og mindre råtedannelse er å betrakte som naturlig ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer er over 20 år, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc.
Generelt har man ett høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato

Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon fungerte som forventet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes naturlig tidsmessig vedlikehold/ aldersmessig utskiftingsintervall, smøring av lukkefunksjoner, overflatebehandling av karm etc.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan er utført i trekonstruksjoner. Naturlig vedlikehold som oljing av dekke etc. kan påregnes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Noen generelle bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

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

Tilstandsrapport





TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

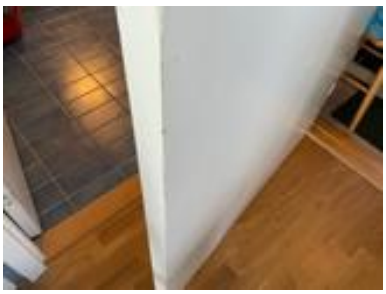
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte innerdører. Normal forventet bruksslitasje ut fra alder.
Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



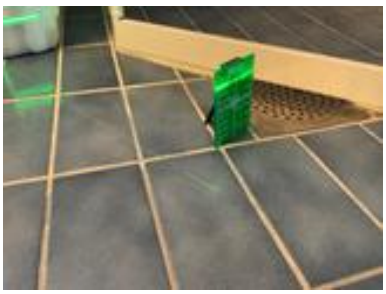


1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Skyllekar

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Tilknyttet kjøkken

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

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

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

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



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr, enkelte mindre merker på benkeplate. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.





.Litt misfarving på benkeplate

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i kjøkkenbenken og det er begrenset med muligheter for inspeksjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er automatsikringer og el.anlegg i hovedsak som opprinnelig.

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.
   1993

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?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Tilstandsrapport

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?
Ja Det bemerkes at det kun er utført en enkel visuell inspeksjon av anlegget. På grunn av alder anbefales det utført en el.kontroll, da boligen er 33 år.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1993.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på en ringmur.

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1993. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1993. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen spesielle forhold ut over det som er beskrevet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1993

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Det er en utebod like ved adkomstdør denne er oppført i murte konstruksjoner. Strøm er innlagt.

Det gjøres oppmerksom på at tilleggsbygninger kun er forenklet visuelt vurdert, det er ikke utført tilstandsvurdering på bygningsdeler slik som for hovedbygning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

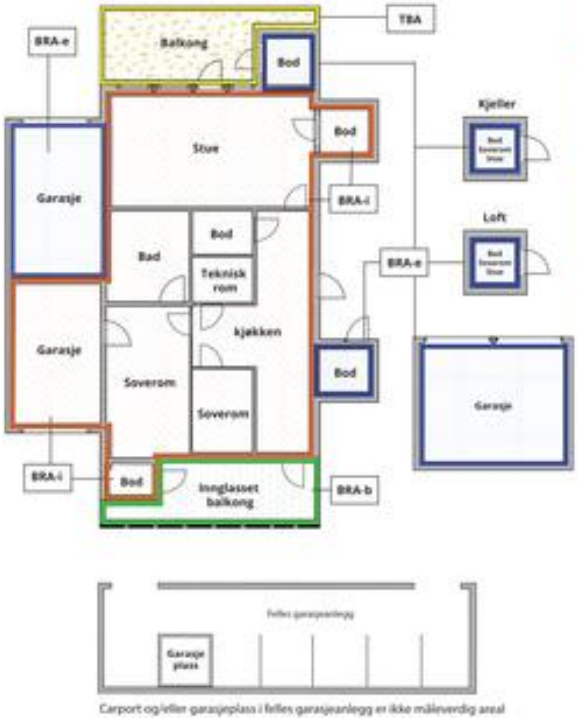
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	65			65	22
SUM	**65**				**22**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, entré		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Entre er utvidet ved at bod er åpnet

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

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

Romfordeling

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	65	0
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Kenn Charles Arntsen	Takstingeniør
	Ragnhild Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	4296		0	10459.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Innersvingen 10

Hjemmelshaver
Vestre Park Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTRE PARK BORETTSLAG	960553586		NOBL	Pedersen Ragnhild

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
40	100

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei og inn på felles parkeringsområde.

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

Tomten er opparbeidet med adkomst, plen og beplantning. Parkering på felles asfalterte parkeringsplasser.

Normale sol- og lysforhold. Normale frisiktsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

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 bygningssakyndige 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 fuktutsatte 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 dampsperren 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 innsiden 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, 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 måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. 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 boligomsetningen 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, lysforhold 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.

PERSONVERN

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kari Pedersen	9578-5994-4-979746	2026-05-07 15:26:14

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
7. mai 2026

Oppdragsnummer
35-0068/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Innersvingen 10, 8008 BODØ

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Selgere
Ragnhild Pedersen

Fullmektige
Kari Pedersen for Ragnhild Pedersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: sP588705.14.1
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ny terasse

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke oljetank

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 35-0068/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kari Pedersen	**2026-05-07**

Identifikasjon

Kari Pedersen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Innersvingen 10, 8008 BODØ**	
Dato for energimerking **23.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285928**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **15077395**
Gårdsnummer **138**	Bruksnummer **4296**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1993**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **211,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **262,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 028 kWh**



Innersvingen 10, 8008 BODØ

Detaljering

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

Innersvingen 10, 8008 BODØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Vestre Park Borettslag
Innersvingen 10
8008 BODØ

Vår ref.: 112/40
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Ragnhild Pedersen

Organisasjonsnr: 960 553 586 **Andelsnr:** 40

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 138**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	8 138

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	326 841	Gjeld siste årsoppg.:	327 893
Klient ajourf. lån:	18 039 975,39	Klient gj. s. årsoppg.:	18 098 042

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15912941, Husbanken
- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 06.05.2026: 4.06% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 15
- Saldo per 06.05.2026: 797 957
- Andel av saldo: 14 457
- Første termin/første avdrag: 31.12.2005 (siste termin 30.06.2033)
- Flytende rente

Lånenummer: 15912920, Husbanken
- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 06.05.2026: 2.74% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 14
- Saldo per 06.05.2026: 1 911 737
- Andel av saldo: 34 636
- Første termin/første avdrag: 31.12.2006 (siste termin 31.12.2032)
- fastrente 2,741 % til 01.01.29

Lånenummer: 15912864, Husbanken
- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 06.05.2026: 2.74% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 13
- Saldo per 06.05.2026: 1 929 183
- Andel av saldo: 34 952
- Første termin/første avdrag: 31.12.2005 (siste termin 30.06.2032)
- Fastrente 2,741 % til 01.01.29

Lånenummer: 15912968, Husbanken
- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 06.05.2026: 4.06% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 15
- Saldo per 06.05.2026: 378 553
- Andel av saldo: 6 858
- Første termin/første avdrag: 31.12.2005 (siste termin 30.06.2033)
- Flytende rente

Lånenummer: 15912876, Husbanken
- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 06.05.2026: 4.06% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 14
- Saldo per 06.05.2026: 2 487 698

Boligopplysninger:

Vestre Park Borettslag
Innersvingen 10
8008 BODØ

Vår ref.: 112/40
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Ragnhild Pedersen

Organisasjonsnr: 960 553 586

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 45 071
Første termin/første avdrag: 30.06.2006 (siste termin 31.12.2032)
Flytende rente

Lånenummer: 16361911419, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 96
Saldo per 06.05.2026: 10 534 848
Andel av saldo: 190 866
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.03.2050)
Flytende rente + margin

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Svein Harald Karlsen
Adresse: Langsida 12
Postnr/-sted: 8008 BODØ
Telefon: Mob.: +4795200015
E-post: leder@vestrepark.no

5: Restanse felleskostnader pr. 06.05.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	327 893	Andre inntekter:	1 257
Annen formue:	43 057	Utgifter:	15 894		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	294 220
Andelsnr:	40	Partialobligasjonsnr:	40

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1992
Gårds/bruksnr: 138/4296
Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	10499.1

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588705

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.09.1992	Første innflytting:	01.09.1992		
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	70

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyansiennitet
2 - Medlemskap i Nobl

Vestre Park Borettslag
Innersvingen 10
8008 BODØ

Vår ref.: 112/40
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Ragnhild Pedersen

Organisasjonsnr: 960 553 586

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Borettslaget er deltager i Stadionparken Fellesanlegg DA som har ansvar for å drifte parkanlegget i Stadionparken. Borettslaget er deltager i Stadionparken Felleslokale AS som har som ansvar for å drifte Stadionparkens felleslokale og gjesteleiligheter.

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har husordensregler

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

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

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

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

Noen enheter har mulighet for vedfyring.

VEDTEKTER

for Vestre Park borettslag org nr 960 553 586

tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26.04.1994, endret 20.05.08, 15.04.15, 17.04.18, 27.05.20, 11.05.21, 08.04.24 sist endret 07.04.2025

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(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.

(8) Vedlikehold av terrassedekkene, både i 1. og 2. etasje er andelseiers ansvar. I tillegg har andelseierne med terrasse i 1. etasje, vedlikeholdsansvar for rekkverk og skille/delevegger. Maling/beis til disse skille/delingsveggene dekkes av borettslaget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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, sms og lignende.

(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.

(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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR VESTRE PARK BORETTSLAG

Vedtatt av styret 03.03.98

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av boligen og fellesarealene- og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i boområdet. Den enkelte andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Husordensreglene er en del av leiekontrakten, slik at brudd på disse regler samtidig er å anse som mislighold av denne.

Alminnelige ordensregler

Andelseier plikter å behandle boligen og eiendom ellers med tilbørlighet aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som Borettslaget fastsetter til sikring av ro og orden, samt forsvarlig behandling av eiendommen. Det er i alles interesse at andelseierne tar nødvendig hensyn til hverandre slik at ingen blir skadelidende pga. andres opptreden. Den enkelte andelseier er ansvarlig for sine gjesters opptreden i boligen, i fellesrommene og på eiendommen forøvrig.

Parkering av biler og andre kjøretøyer skal bare skje der det kan anvises oppstillingsplasser.

Leiligheten og boområdet

Beboerne skal vise hensyn til hverandre og unngå å forstyrre naboer med unødig støy.

Husdyr

Det vises til egne regler vedtatt av borettslaget om husdyrhold.

Søppel

Alt søppel skal plasseres på de anviste plasser. For øvrig skal bestemmelser om bruk av søppelcontainere og lignende følges.

Etterlatte eiendeler

Borettslaget tar ikke ansvar for etterlatte eiendeler i boområdet. Slike eiendeler vil bli overlatt hittegodskontoret eller bli tilintetgjort for eiers regning og risiko, dersom de ikke blir fjernet etter advarsel fra styret.

Meldinger og henvendelser

Henvendelser om ordensreglene, klager vedrørende leieforhold m.m. skal skje skriftlig til borettslagets styre.

Husleiekontrakten

Det vises for øvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar. Særlig vises det til kontraktens bestemmelser om betaling av husleia og framleie.

Protokoll

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

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Boligbyggelaget Nobl valgt til møteleder med 16 stemmer for, 1 stemme blankt.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl valgt til referent med 16 stemmer for, 1 stemme blankt.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Styreleder valgt til protokollundertegner med 17 stemmer for.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 17
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 17

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 17
Totalt antall stemmeberettigede: 17

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 17
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 17

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 Vestre Park Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Anders Fredrik Åvangen (sign.)	07.12.2025
Sekretær	Anders Fredrik Åvangen (sign.)	07.12.2025
Protokollvitne	Svein Harald Karlsen (sign.)	08.12.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling
Vestre Park 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 med XX stemmer.

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 Vestre Park 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 ordinær generalforsamling i Vestre Park Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 19:00 - Innersvingen 21, felleslokalet.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Svein-Harald Karlsen
Følgende ble valgt som møteleder: Svein-Harald Karlsen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Svein-Harald Karlsen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Lars Jelstad

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende: 25
Stemmeberettigede tilstede: 22
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 22

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 170.000

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 170.000
Styrehonorar gjelder for perioden/år: April 2025/april 2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

Lars Jelstad
Merete Mjelle

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Merete Mjelle og Astrid Haavik enstemmig valgt

5.2 Valg av varamedlemmer

Følgende varamedlemmer er på valg:

Astrid Haavik
Marit Utne Jensen
Ole Hojem
Irene Norvik

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Ole Hojem, Irene Norvik, Wenche Sund og Bjørnar Magne Olsen enstemmig valgt

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

Styreleder: Svein Harald Karlsen, 2024, 2 år
Styremedlem: Randi Thulien Bakken, 2024, 2 år
Styremedlem: Bjørn Ivar Lia, 2024, 2 år
Styremedlem: Merete Mjelle, 2025, 2 år
Styremedlem: Astrid Haavik, 2025, 2 år
Varamedlem: Ole Hojem, 2025, 1 år
Varamedlem: Irene Norvik, 2025, 1 år
Varamedlem: Wenche Sund, 2025, 1 år
Varamedlem: Bjørnar Magne Olsen, 2025, 1 år

5.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Randi T. Bakken og Lars Jelstad enstemmig valgt

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Vedtektsendring punkt 8.1.1

Vedtektsendring

I punkt 8.1.1 - Styret heter det

*Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer"

Forslag til endring/ny tekst:

*Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer."

Forslaget fremmes for å gjøre rekrutteringsarbeidet til styreverv litt lettere.

Vedtektsendring avgjøres med 2/3-dels flertall.

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Vedtektsendringen på punkt 8.1.1 enstemmig vedtatt.

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 19.19

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Vestre Park Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Svein Harald Karlsen (sign.)	08.04.2025
Sekretær	Svein Harald Karlsen (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Svein Harald Karlsen (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Lars Jelstad (sign.)	08.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vestre Park Borettslag tirsdag 14.04.2026 kl. 18:30 - Innersvingen 21 kjellerlokalet.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Svein-Harald Karlsen
Følgende ble valgt som møteleder: Svein-Harald Karlsen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Svein-Harald Karlsen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Lars Jelstad

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 21
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 21

Tilstede fra Nobl: Ingen

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. : 200.000

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 200.000
Styrehonorar gjelder for perioden/år: April 2026/april 2027

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Svein Harald Karlsen er på valg

Vedtak:
Forslag Svein-Harald Karlsen for 2 år

Vedtak: Svein-Harald Karlsen enstemmig valgt for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer

Randi Thulien Bakken er på valg, Bjørn Ivar Lia er på valg.

Pga. vedtektendringene i 2025 kun ett styremedlem på valg.

Vedtak:
Forslag: Bjørn Ivar Lia for 2 år

Vedtak: Bjørn Ivar Lia enstemmig valgt for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer

Ole Hojem er på valg, Irene Nordvik er på valg, Wenche Sund er på valg, Bjørnar Magne Olsen er på valg.

Pga. vedtektendringene i 2025 kun tre varamedlemmer på valg.

Vedtak:

Forslag: Bjørnar Magne Olsen, Viktoria Henriksen Alstad og Sissel Omdal for 1 år

Vedtak: Bjørnar Magne Olsen, Viktoria Henriksen Alstad og Sissel Omdal enstemmig valgt for 1 år

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

Styreleder: Svein-Harald Karlsen valgt i 2026 for 2 år

Styremedlem: Astrid Haavik valgt i 2025 for 2 år

Styremedlem: Merete Mjelle valgt i 2025 for 2 år

Styremedlem: Bjørn Ivar Lia valgt i 2026 for 2 år

Varamedlem: Bjørnar Magne Olsen valgt i 2026 for 1 år

Varamedlem: Viktoria Henriksen Alstad valgt i 2026 for 1 år

Varamedlem: Sissel Omdal valgt i 2026 for 1 år

5.4 Valg av representanter Stadionparken Fellesanlegg og Felleslokale

Forslag:

Svein-Harald Karlsen representerer Vestre Park borettslag i Stadionparken Fellesanlegg DA

Bjørn Ivar Lia representerer Vestre Park borettslag i Stadionparken Felleslokale AS

Vedtak:

Forslaget enstemmig vedtatt

5.5 Valg av valgkomite

Forslag: Gjenvalg av Randi Thulien Baken og Lars Jelstad

Vedtak:

Vedtak: Forslaget enstemmig vedtatt

6. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 18.54

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Vestre Park Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Svein Harald Karlsen (sign.)	15.04.2026
Sekretær	Svein Harald Karlsen (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Lars Jelstad (sign.)	15.04.2026

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Vestre Park Borettslag

Mandag 07.04.2025, kl. 19:00 Sted: Innersvingen 21, felleslokalet

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Svein Harald Karlsen
Styremedlem, Lars Jelstad
Styremedlem, Merete Mjelle
Styremedlem, Randi Thulien Bakken
Styremedlem, Bjørn Ivar Lia
Varamedlem, Irene Norvik
Varamedlem, Astrid Haavik
Varamedlem, Ole Hojem
Varamedlem, Marit Utne Jensen

5.1 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

Lars Jelstad
Merete Mjelle

5.2 Valg av varamedlemmer

Følgende varamedlemmer er på valg:

Astrid Haavik
Marit Utne Jensen
Ole Hojem
Irene Nordvik

5.3 Valg av valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

Følgende sak er kommet inn:

6.1 Vedtektsendring punkt 8.1.1

Vedtektsendring

I punkt 8.1.1 - Styret heter det

*Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer"

Forslag til endring/ny tekst:

*Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer."

Forslaget fremmes for å gjøre rekrutteringsarbeidet til styreverv litt lettere.

Vedtektsendring avgjøres med 2/3-dels flertall.

Forslag til vedtak: Ny ordlyd:

"Punkt 8.1.1 - Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer."

Styrets innstilling: Styret er enig i innkommet forslag.

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

Vestre Park Borettslag

Organisasjonsnummer: 960553586

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 53

Antall andeler næring: 1

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Svein Harald Karlsen
Styremedlem, Lars Jelstad
Styremedlem, Merete Mjelle
Styremedlem, Randi Thulien Bakken
Styremedlem, Bjørn Ivar Lia
Varamedlem, Irene Norvik
Varamedlem, Astrid Haavik
Varamedlem, Ole Hojem
Varamedlem, Marit Utne Jensen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden: 6
Dugnader, felles tiltak: Dugnad 06.05.2024
Eierskifter i perioden: 3 - Innersvingen 16, Langsida 15 A og Langsida 21. Vi ønsker alle nye beboere velkommen.

Styret vil benytte denne årsmeldingen til å be andelseiere om å engasjere seg mer i borettslaget. Dette gjelder både nye og gamle beboere. I et borettslag er vi naboer - vi er et fellesskap – et bofellesskap. Man eier egen bolig og får fellesområder med på kjøpet. Økonomien er på stell, og vedlikehold er på stell. Med å engasjere seg aktivt i borettslaget får man kunnskap og innsikt i det som skjer i borettslaget. Engasjementet kan brukes til deltakelse på generalforsamlinger, beboermøter, dugnader og annet praktisk arbeid rundt egen bolig. Hvis alle tar i et tak der det er behov, vil bomiljøet bli bedre for alle og vi vil lære hverandre å kjenne.

Styrearbeid er en spesielt viktig oppgave i et borettslag. Ved å delta i styrearbeid får man oversikt over eget borettslag, og man kan aktivt påvirke sitt eget bomiljø. Hvert år er det styremedlemmer og varamedlemmer på valg, og valgkomiteen har en viktig oppgave for å få på plass styrerepresentanter. Valgkomiteens oppgave vil bli enklere hvis flere engasjerer seg. Manglende engasjement kan føre til økte kostnader ved at vi må leie inn profesjonelle til oppgaver vi selv kan gjøre, f.eks til styreverv og praktiske oppgaver.

Dugnaden i 2024 var like vellykket som foregående år. De aller fleste bidrar på dugnaden, enten i forkant av avsatt dato eller på selveste dagen. Avfallscontaineren var også på plass dugnadsdagen og ble hentet dagen etter.

I 2024 ble begge ytterveggene i Langsida 16 byttet og den vestlige veggen i Langsida 9 – 21 ble malt.

Bytte av vinduer og dører som er defekte gjøres forløpende, det er derfor viktig at styre får beskjed hvis det er noen som har behov.

Årsregnskapet 2024 viser et positivt resultat på kr 791.292, men i og med at vi betalte ned kr 1.107.618 på langsiktige lån og fikk tilbakeført kr 10.747 i avskrivninger blir resultatet negativt på kr -305.579. Dvs. at vi har brukt mer av overskuddet på lånet vi tok ifm. bytte av yttertak.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		5 017 128	4 561 224	5 017 000	5 445 360
SUM INNTEKTER		**5 017 128**	**4 561 224**	**5 017 000**	**5 445 360**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	13 430	11 060	11 100	13 430
Styrehonorar	2	170 000	140 000	140 000	170 000
Kontingent	3	20 570	20 570	20 570	20 570
Revisjonshonorar	4	11 994	11 056	11 500	12 400
Forretningsførerhonorar		151 745	164 183	170 100	138 000
Løpende kontrakter	5	139 207	409 012	150 400	132 000
Andre honorar og innleide tjenester	6	3 015	725	25 000	25 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	955 754	804 292	800 000	830 000
Forsikring	8	421 667	374 973	406 083	470 483
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	976 978	919 292	1 070 200	1 063 700
Energi		1 410	1 411	10 000	1 500
Felleskostnader	10	454 020	454 020	572 300	559 925
Andre driftsutgifter	11	34 108	20 865	27 100	33 300
Avskrivning driftsmidler	12	10 747	10 747	10 748	10 748
SUM KOSTNADER		**3 364 645**	**3 342 206**	**3 425 101**	**3 481 056**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**1 652 483**	**1 219 018**	**1 591 899**	**1 964 304**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		78 832	73 678	25 000	50 000
Rentekostnader		940 024	806 627	965 879	862 936
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-861 192**	**-732 949**	**-940 879**	**-812 936**
ÅRSRESULTAT		**791 292**	**486 069**	**651 020**	**1 151 368**

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	13	3 575 201	3 575 201
Bygninger	14	37 465 094	37 465 094
Andre driftsmidler	12	59 110	69 857
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	15	141 000	141 000
Sum anleggsmidler		**41 240 405**	**41 251 152**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		0	28 979
Forskuddsbetalt forsikring		462 482	416 650
Kundefordringer		7 498	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	16	1 865 197	2 174 105
Sum omløpsmidler		**2 335 177**	**2 619 734**
SUM EIENDELER		**43 575 582**	**43 870 885**

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		5 400	5 400
Annen egenkapital		6 847 904	6 056 613
Sum egenkapital	**17**	**6 853 304**	**6 062 013**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	18	8 443 554	9 346 142
DNB	18	10 796 324	11 001 354
Borettsinnskudd	19	16 927 750	16 927 750
Sum langsiktig gjeld		**36 167 628**	**37 275 246**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		464 445	467 910
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		79 408	60 843
Påløpne renter		3 298	4 874
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		7 498	0
Sum kortsiktig gjeld		**554 649**	**533 627**
Sum gjeld		**36 722 277**	**37 808 873**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**43 575 582**	**43 870 885**
Pantestillelser	20	36 167 628	37 275 246

Sted:_____, dato:_____

Svein Harald Karlsen Styreleder	Merete Mjelle Styremedlem	Lars Jelstad Styremedlem
Randi Thulien Bakken Styremedlem	Bjørn Ivar Lia Styremedlem	

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**2 086 107**	**2 690 394**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	791 292	486 069
Tilbakeføring avskrivninger	10 747	10 747
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 107 618	-1 101 104
B. Årets endringer disponible midler	**-305 579**	**-604 288**
C. Disponible midler UB	**1 780 528**	**2 086 107**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	2 335 177	2 619 734
- Kortsiktig gjeld	-554 649	-533 627
Disponible midler	**1 780 528**	**2 086 107**

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5400 Arbeidsgiveravgift	13 430	11 060
Sum	**13 430**	**11 060**

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	170 000	140 000
Sum	**170 000**	**140 000**

Utbetalt styrehonorar er for styreperioden 2024 - 2025.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	20 570	20 570
Sum	**20 570**	**20 570**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	11 994	11 056
Sum	**11 994**	**11 056**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	13 403	13 030	14 000	16 200
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	19 783	20 614	28 800	20 500
6780 El-bil, kontrakt, vedlikehold m.m.	0	8 812	0	10 000
6780 Vakthold/brannsikring	62 112	44 811	62 600	65 300
6780 Kabel-tv/internett	43 910	321 745	45 000	20 000
Sum	139 207	409 012	150 400	132 000

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6730 Honorar for teknisk rådgivning	3 015	725
Sum	**3 015**	**725**

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	8 709	3 502
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	918 339	784 258
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 175	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	26 531	16 532
Sum	**955 754**	**804 292**

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	416 650	368 131
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	5 017	6 842
Sum	**421 667**	**374 973**

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	455 108	393 180	492 800	512 600
6320 Renovasjon	232 197	209 939	256 400	260 700
7760 Eiendomsskatt	289 673	316 173	321 000	290 400
Sum	976 978	919 292	1 070 200	1 063 700

Note 10 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6390 Andre kostnader lokaler	454 020	454 020
Sum	**454 020**	**454 020**

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6553 Lisenskostnader	9 375	7 500
6800 Kontorrekvisita	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	7 936	1 537
6890 Annen kontorkostnad	0	1 066
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	553	248
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	3 100	2 900
7420 Gave, fradragsberettiget	914	173
7720 Generalforsamling/årsmøte	6 950	5 590
7770 Bank og kortgebyrer	1 476	1 851
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	3 805	0
Sum	**34 108**	**20 865**

Note 12 - Andre driftsmidler

	Brannalarmanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	107 473
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	107 473
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	48 362
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	59 110
Årets avskrivninger :	10 747
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	10

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 13 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1992 for kr 3 575 201,-.

Note 14 - Bygninger

Anskaffet år: 1992	
Kostpris 1992	37 465 094
Rehabilitering / påkostning	0
Bokført verdi pr. 01.01.	37 465 094
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	**37 465 094**

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

Note 15 - Aksjer og andeler

Kr. 141.000,- er Vestre Park brl. sin eierandel i Stadionparken felleslokale.

Note 16 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	1 799 219	2 118 429
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	65 978	49 783
1966 Finanskonto	0	5 893
Sum	**1 865 197**	**2 174 105**

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

Note 17 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	5 400	5 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01	6 056 613	5 570 544
Årets resultat	791 292	486 069
Egenkapital pr. 31.12	**6 853 304**	**6 062 013**

Note 18 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bygning	Bygning	Bygning	Bygning	Bygning	Rehabilitering av tak
Lånenummer:	**15912864**	**15912920**	**15912941**	**15912968**	**15912876**	**16361911419**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2003	2003	2003	2003	2003	2020
Rentesats:	2.741 %	2.741 %	4.705 %	4.705 %	4.705 %	5.59 %
Betingelser:	Fastrente 2,741% til 01.01.2029	Fastrente 2,741 til 01.01.2029				Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2032	31.12.2032	30.06.2033	30.06.2033	31.12.2032	30.03.2050
Opprinnelig lånebeløp:	6 042 320	5 666 750	2 332 250	1 105 920	7 646 900	12 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 457 294	2 394 296	969 000	459 697	3 065 855	11 001 354
Avdrag i perioden:	260 458	237 993	83 233	39 486	281 418	205 030
Lånesaldo 31.12:	**2 196 836**	**2 156 303**	**885 767**	**420 211**	**2 784 437**	**10 796 324**
Saldo 5 år frem i tid:	782 644	864 095	406 957	193 062	1 165 570	9 668 387

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	732 353	732 353
	15	431 021	6 465 315
	21	348 581	7 320 201
	15	301 332	4 519 980
	1	202 032	202 032

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 13 082 251,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 19 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	16 927 750
Sum	**16 927 750**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 20 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 36 167 628,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 41 040 295,-.

Resultat og balanse med noter for Vestre Park Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vestre Park Borettslag

Styreleder	Svein Harald Karlsen (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Lars Jelstad (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Bjørn Ivar Lia (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Merete Mjelle (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Randi Thulien Bakken (sign.)	18.03.2025

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Vestre Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 6ALPB-OIIEC-TLB7N-16VBI-VMPAE-LS8MI

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

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

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

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

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

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

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

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

Bodø,
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6ALPB-OIIEC-TLB7N-16VBI-VMPAE-LS8MI

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-19 19:38:09 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6ALPB-OIIEC-TLB7N-16VBI-VMPAE-LS8MI

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

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

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Vestre Park Borettslag

Tirsdag 14.04.2026, kl. 18:30 Sted: Innersvingen 21 kjellerlokalet

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

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, Svein Harald Karlsen
Styremedlem, Randi Thulien Bakken
Styremedlem, Bjørn Ivar Lia
Styremedlem, Astrid Haavik
Styremedlem, Merete Mjelle
Varamedlem, Bjørnar Magne Olsen
Varamedlem, Irene Norvik
Varamedlem, Wenche Sund
Varamedlem, Ole Hojem

5.1 Valg av styreleder

Svein Harald Karlsen er på valg

5.2 Valg av styremedlemmer

Randi Thulien Bakken er på valg, Bjørn Ivar Lia er på valg.

Pga. vedtektendringene i 2025 kun ett styremedlem på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer

Ole Hojem er på valg, Irene Nordvik er på valg, Wenche Sund er på valg, Bjørnar Magne Olsen er på valg.

Pga. vedtektendringene i 2025 kun tre varamedlemmer på valg.

5.4 Valg av representanter Stadionparken Fellesanlegg og Felleslokale

5.5 Valg av valgkomite

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

Vestre Park Borettslag

Organisasjonsnummer: 960553586

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 53

Antall andeler næring: 1

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Svein Harald Karlsen
Styremedlem, Randi Thulien Bakken
Styremedlem, Bjørn Ivar Lia
Styremedlem, Astrid Haavik
Styremedlem, Merete Mjelle
Varamedlem, Bjørnar Magne Olsen
Varamedlem, Irene Norvik
Varamedlem, Wenche Sund
Varamedlem, Ole Hojem

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden: 5
Dugnader, felles tiltak: Dugnad 07.05.2025

Eierskifter i perioden: 3 - Innersvingen 8, Langsida 15 B og Innersvingen 38 - vi ønsker nye beboere velkommen!

Styret vil også i denne årsmeldingen benytte anledningen til å be andelseiere om å engasjere seg mer i borettslaget. Dette gjelder både nye og gamle beboere. I et borettslag er vi naboer - vi er et fellesskap – et bofellesskap. Man eier egen bolig og får fellesområder med på kjøpet. Økonomien er på stell, og vedlikehold er på stell. Med å engasjere seg aktivt i borettslaget får man kunnskap og innsikt i det som skjer i borettslaget. Engasjementet kan brukes til deltakelse på generalforsamlinger, beboermøter, dugnader og annet praktisk arbeid rundt egen bolig. Hvis alle tar i et tak der det er behov, vil bomiljøet bli bedre for alle og vi vil lære hverandre å kjenne.

Styrearbeid er en spesielt viktig oppgave i et borettslag. Ved å delta i styrearbeid får man oversikt over eget borettslag, og man kan aktivt påvirke sitt eget bomiljø. Hvert år er det styremedlemmer og varamedlemmer på valg, og valgkomiteen har en viktig oppgave for å få på plass styrerepresentanter. Valgkomiteens oppgave vil bli enklere hvis flere engasjerer seg. Manglende engasjement kan føre til økte kostnader ved at vi må leie inn profesjonelle til oppgaver vi selv kan gjøre, f.eks. til styreverv og praktiske oppgaver.

Dugnaden i 2025 var like vellykket som foregående år. De aller fleste bidrar på dugnaden, enten i forkant av avsatt dato eller på selveste dagen. Avfallscontaineren var også på plass dugnadsdagen og ble hentet dagen etter.

I 2025 ble det bytte av en del vinduer og dører. Restaureringen av de to karnappene i Langsida 9/11 og Innersvingen 40/42 ble ikke utført, men skal tas i 2026. Hvis noen har noe som bør inn i vedlikeholdsplanen er det viktig at styre får beskjed om dette.

Årsregnskapet 2025 viser et positivt resultat på kr 1.583.138. Vi betalte ned kr 1.141.835 på langsiktige lån og fikk tilbakeført kr 10.747 i avskrivninger noe som gjorde at vi fikk et positivt resultat på kr 452.050.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.03.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		5 445 228	5 017 128	5 445 360	5 438 689
SUM INNTEKTER		**5 445 228**	**5 017 128**	**5 445 360**	**5 438 689**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	13 430	13 430	13 430	13 430
Styrehonorar	2	170 000	170 000	170 000	170 000
Kontingent	3	20 570	20 570	20 570	20 570
Revisjonshonorar	4	12 556	11 994	12 400	13 000
Forretningsførerhonorar		138 235	151 745	138 000	144 600
Løpende kontrakter	5	134 608	139 207	132 000	130 826
Andre honorar og innleide tjenester	6	10 000	3 015	25 000	25 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	477 633	955 754	830 000	925 000
Forsikring	8	467 927	421 667	470 483	489 295
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	1 014 401	976 978	1 063 700	1 127 953
Energi		1 269	1 410	1 500	1 500
Felleskostnader	10	559 935	454 020	559 925	580 110
Andre driftsutgifter	11	21 424	34 108	33 300	30 200
Avskrivning driftsmidler	12	10 747	10 747	10 748	10 747
SUM KOSTNADER		**3 052 734**	**3 364 645**	**3 481 056**	**3 682 231**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**2 392 494**	**1 652 483**	**1 964 304**	**1 756 458**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		69 397	78 832	50 000	50 000
Rentekostnader		878 753	940 024	862 936	820 690
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-809 356**	**-861 192**	**-812 936**	**-770 690**
ÅRSRESULTAT		**1 583 138**	**791 292**	**1 151 368**	**985 768**

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	13	3 575 201	3 575 201
Bygninger	14	37 465 094	37 465 094
Andre driftsmidler	12	48 363	59 110
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	15	141 000	141 000
Sum anleggsmidler		**41 229 657**	**41 240 405**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		3 467	0
Forskuddsbetalt forsikring		483 295	462 482
Kundefordringer		0	7 498
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	16	2 472 006	1 865 197
Sum omløpsmidler		**2 958 767**	**2 335 177**
SUM EIENDELER		**44 188 425**	**43 575 582**

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		5 400	5 400
Annen egenkapital		8 431 043	6 847 904
Sum egenkapital	**17**	**8 436 443**	**6 853 304**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	18	7 505 128	8 443 554
DNB	18	10 592 915	10 796 324
Borettsinnskudd	19	16 927 750	16 927 750
Sum langsiktig gjeld		**35 025 793**	**36 167 628**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		638 460	464 445
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		83 786	79 408
Påløpne renter		2 931	3 298
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		0	7 498
Periodisert gjeld		1 012	0
Sum kortsiktig gjeld		**726 189**	**554 649**
Sum gjeld		**35 751 982**	**36 722 277**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**44 188 425**	**43 575 582**
Pantestillelser	20	35 025 793	36 167 628

Sted:_____, dato:_____

Svein Harald Karlsen Styreleder	Merete Mjelle Styremedlem	Astrid Haavik Styremedlem
Randi Thulien Bakken Styremedlem	Bjørn Ivar Lia Styremedlem	

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**1 780 528**	**2 086 107**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 583 138	791 292
Tilbakeføring avskrivninger	10 747	10 747
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 141 835	-1 107 618
B. Årets endringer disponible midler	**452 050**	**-305 579**
C. Disponible midler UB	**2 232 578**	**1 780 528**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	2 958 767	2 335 177
- Kortsiktig gjeld	-726 189	-554 649
Disponible midler	**2 232 578**	**1 780 528**

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5400 Arbeidsgiveravgift	13 430	13 430
Sum	**13 430**	**13 430**

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	170 000	170 000
Sum	**170 000**	**170 000**

Utbetalt styrehonorar er for styreperioden 2025 - 2026.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7450 Kontingent boligbyggelaget	20 570	20 570
Sum	**20 570**	**20 570**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	12 556	11 994
Sum	**12 556**	**11 994**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	13 872	13 403	16 200	14 510
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	20 475	19 783	20 500	21 420
6780 El-bil, kontrakt, vedlikehold m.m.	0	0	10 000	10 000
6780 Vakthold/brannsikring	82 165	62 112	65 300	66 800
6780 Kabel-tv/internett	18 096	43 910	20 000	18 096
Sum	134 608	139 207	132 000	130 826

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6730 Honorar for teknisk rådgivning	10 000	3 015
Sum	**10 000**	**3 015**

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	4 445	8 709
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	466 348	918 339
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	2 175
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	6 840	26 531
Sum	**477 633**	**955 754**

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	462 482	416 650
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	5 445	5 017
Sum	**467 927**	**421 667**

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	486 943	455 108	512 600	499 000
6320 Renovasjon	237 785	232 197	260 700	263 500
7760 Eiendomsskatt	289 673	289 673	290 400	365 453
Sum	1 014 401	976 978	1 063 700	1 127 953

Note 10 - Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6390 Andre kostnader lokaler	559 935	454 020
Sum	**559 935**	**454 020**

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6553 Lisenskostnader	5 625	9 375
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	2 052	7 936
6890 Annen kontorkostnad	411	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	808	553
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	3 200	3 100
7420 Gave, fradragsberettiget	1 000	914
7720 Generalforsamling/årsmøte	4 955	6 950
7770 Bank og kortgebyrer	409	1 476
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 963	3 805
Sum	**21 424**	**34 108**

Note 12 - Andre driftsmidler

	Brannalarmanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	107 473
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	107 473
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	59 110
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	48 363
Årets avskrivninger :	10 747
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	10

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 13 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1992 for kr 3 575 201,-.

Note 14 - Bygninger

Anskaffet år: 1992	
Kostpris 1992	37 465 094
Rehabilitering / påkostning	0
Bokført verdi pr. 01.01.	37 465 094
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	**37 465 094**

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

Note 15 - Aksjer og andeler

Kr. 141.000,- er Vestre Park brl. sin eierandel i Stadionparken felleslokale.

Note 16 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	2 401 650	1 799 219
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	70 356	65 978
Sum	**2 472 006**	**1 865 197**

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

Note 17 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt andelskapital	5 400	5 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01	6 847 904	6 056 613
Årets resultat	1 583 138	791 292
Egenkapital pr. 31.12	**8 436 443**	**6 853 304**

Note 18 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bygning	Bygning	Bygning	Bygning	Bygning	Rehabilitering av tak
Lånenummer:	**15912864**	**15912920**	**15912941**	**15912968**	**15912876**	**16361911419**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2003	2003	2003	2003	2003	2020
Rentesats:	2.741 %	2.741 %	4.304 %	4.304 %	4.304 %	5.05 %
Betingelser:	Fastrente 2,741% til 01.01.2029	Fastrente 2,741 til 01.01.2029				Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2032	31.12.2032	30.06.2033	30.06.2033	31.12.2032	30.03.2050
Opprinnelig lånebeløp:	6 042 320	5 666 750	2 332 250	1 105 920	7 646 900	12 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 196 836	2 156 303	885 767	420 211	2 784 437	10 796 324
Avdrag i perioden:	267 653	244 566	87 810	41 658	296 739	203 409
Lånesaldo 31.12:	**1 929 183**	**1 911 737**	**797 957**	**378 553**	**2 487 698**	**10 592 915**
Saldo 5 år frem i tid:	475 963	583 868	293 235	139 112	783 853	9 321 863

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	688 890	688 890
	15	405 441	6 081 615
	21	327 893	6 885 753
	15	283 449	4 251 735
	1	190 042	190 042

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 11 597 894,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 19 - Borettsinnskudd

	2025
2280 Borettsinnskudd	16 927 750
Sum	**16 927 750**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 20 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 35 025 793,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 41 040 295,-.

Resultat og balanse med noter for Vestre Park Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vestre Park Borettslag

Styreleder	Svein Harald Karlsen (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Randi Thulien Bakken (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Astrid Haavik (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Merete Mjelle (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Bjørn Ivar Lia (sign.)	23.02.2026

Til generalforsamlingen i Vestre Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bodø, 26. mars 2026
Tell Norge AS

Silja Eriksen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-03-26 23:36:15 UTC+01:00

Silja Eriksen

bankID

NO BankID - 54f8db09-046b-46f5-afc5-2a933b246a5d

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

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	Innersvingen 10	H0101	138/4296	65	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PEDERSEN RAGNHILD 090841*****	Eiendomsrett 1/1	Innersvingen 10 8008	Bosatt

Vegadresse: Innersvingen 10 Adressetilleggsnavn:

Poststed	8008 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	308 Stadion	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
10	15077395		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	01.02.1993

10: Bygning 15077395: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 01.02.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	385
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	385
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	5

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.12.1990	01.12.1990
Igangsettingstillatelse	01.12.1991	10.01.1992
Tatt i bruk	01.02.1993	10.03.1993

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	180	0	180	0	0	0
H01	3	205	0	205	0	0	0

Borettslag

Navn	Vestre Park Borettslag	Org.nr	960553586
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	54

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	138/4296	10459.9	

Utskriftsdato: 06.05.2026

Bodø kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	4296	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Innersvingen 10, 8008 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 54 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 20 864 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende **Områdenavn** KBA28

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1016 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1016)
Navn	Stadionparken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/879/1204638393557.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 517 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 1 481 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 3 m^2 **Formål** Offentlig bebyggelse **Feltnavn** O1
	Delareal 615 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass **Feltnavn** FO.P4
	Delareal 60 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B5
	Delareal 74 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 708 m^2 **Formål** Kjørevei

BODØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

J.nr...:90/ 729
Ark nr.: /L45/
Reg.nr.:BS013985.692/JP/ik

FERDIG-ATTEST

Ved ferdigbefaring den 07.09.92 er byggearbeidet på leilighet nr. 40, **G.nr.138 B.nr.4232, byggeadresse Innersvingen nr. 10, Bodø Boligbyggelag** funnet å være lovlig utført i samsvar med byggetillatelse av 25.09.90.

Ferdigattest er gitt under henvisning til bygningslovens § 99.

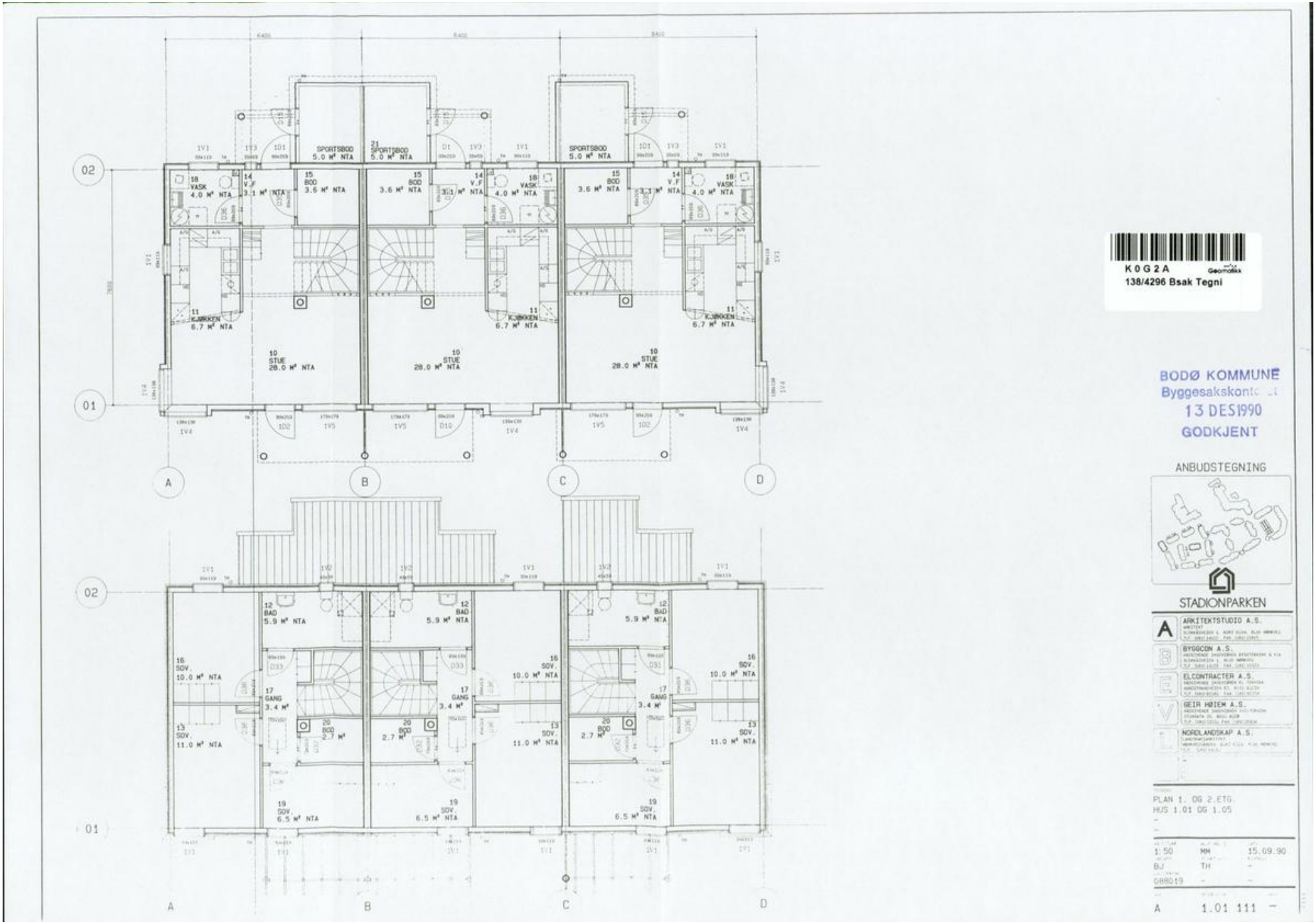
Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer: Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Bodø, den ....07.09.92.....

.....
Tore Lyngdrup
bygningssjef

BODØ KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN

Herredshuset, postboks 543, 8001 Bodø * Tlf:081-35240 Fax:081-35206



K0G2A
138/4296 Bsak Tegni

BODØ KOMMUNE
Byggesakskontor
13 DES1990
GODKJENT

ANBUDSTEGNING

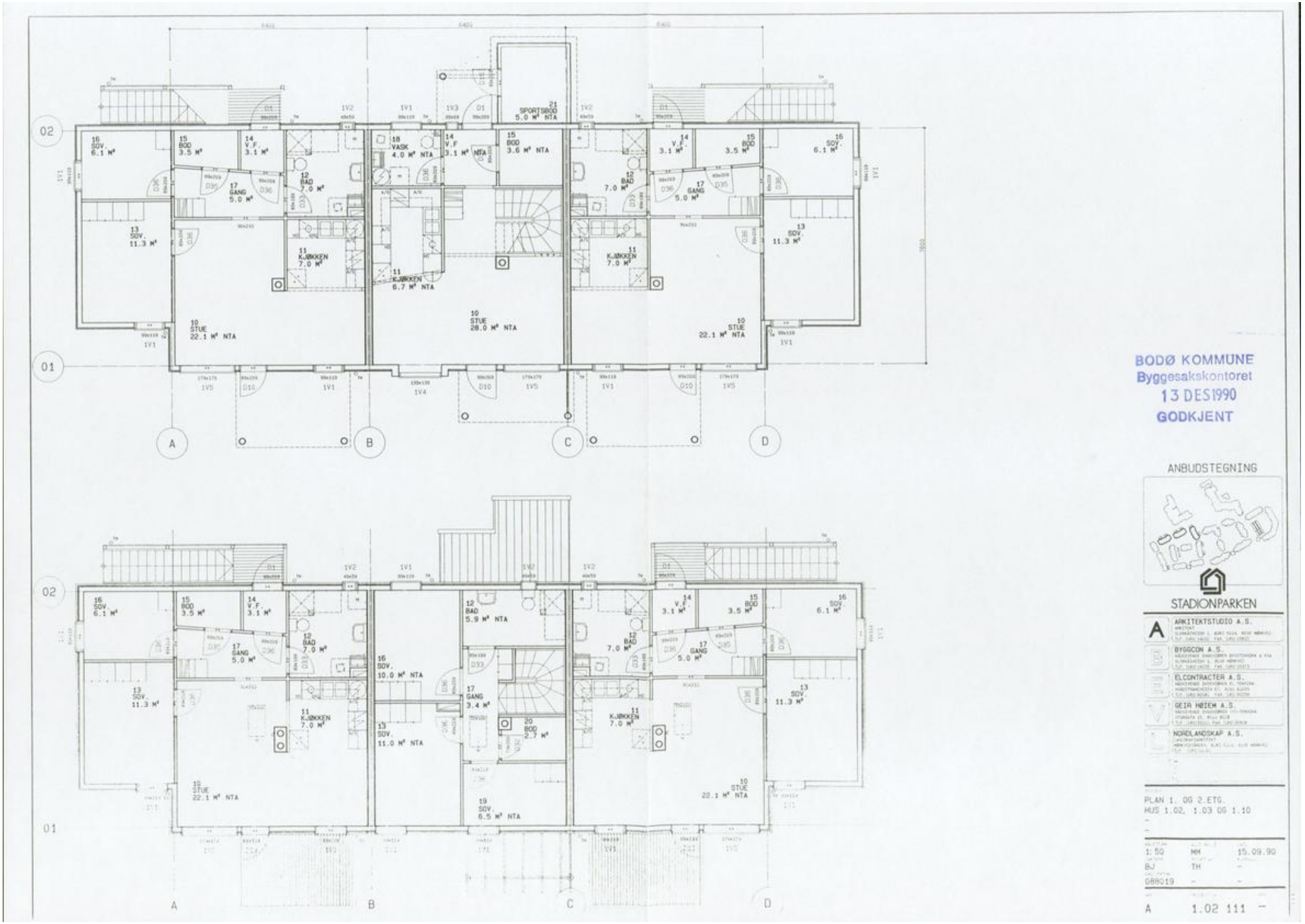
STADIONPARKEN

A	ARKITEKTSTUDIO A.S.
B	BYGGCON A.S.
E	ELCONTRACTER A.S.
V	GEIR HØIEM A.S.
	NORDLANDSKAP A.S.

PLAN 1. OG 2.ETG.
HUS 1.01 OG 1.05

1:50	MM	15.09.90
BJ	TH	-
088019	-	-

A 1.01 111 -



BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret
13 DES 1990
GODKJENT

ANBUDSTEGNING

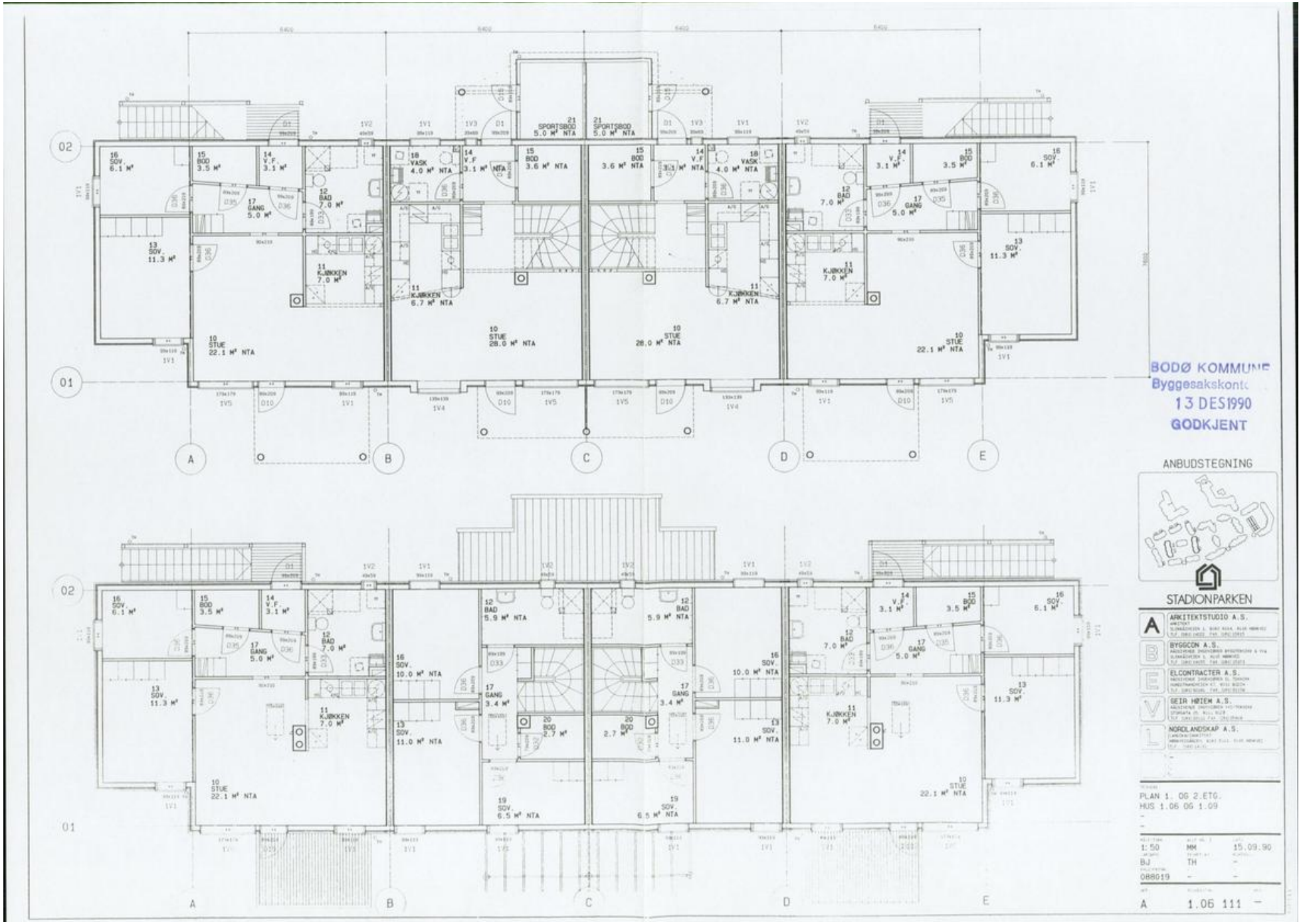
STADIONPARKEN

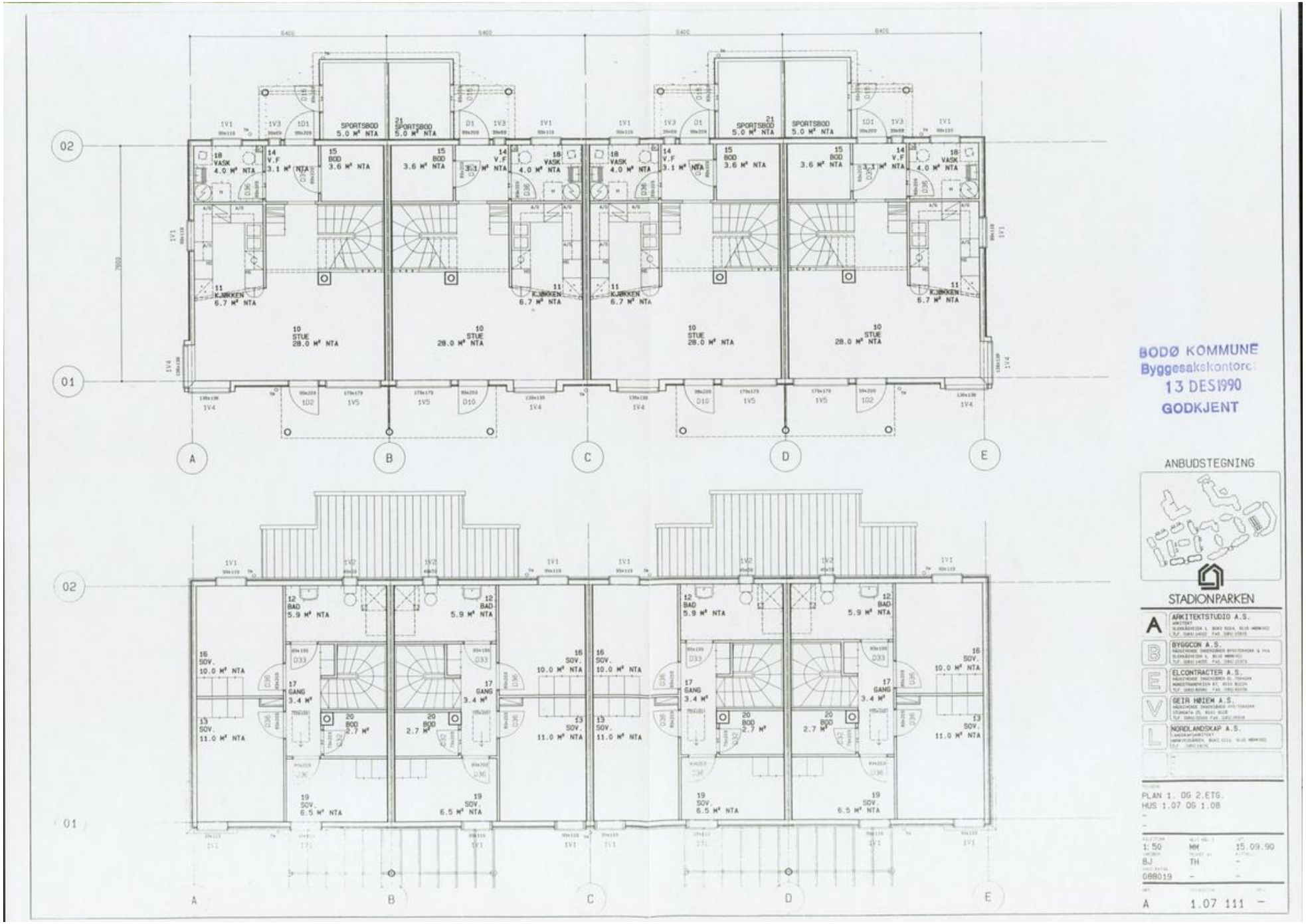
A	ARKITEKTSTUDIO A.S.
	BYGGCON A.S.
	ELCONTRACTER A.S.
	GEIR HØIEM A.S.
	NORDLANDSKAP A.S.

PLAN 1. OG 2.ETG.
HUS 1.02, 1.03 OG 1.10

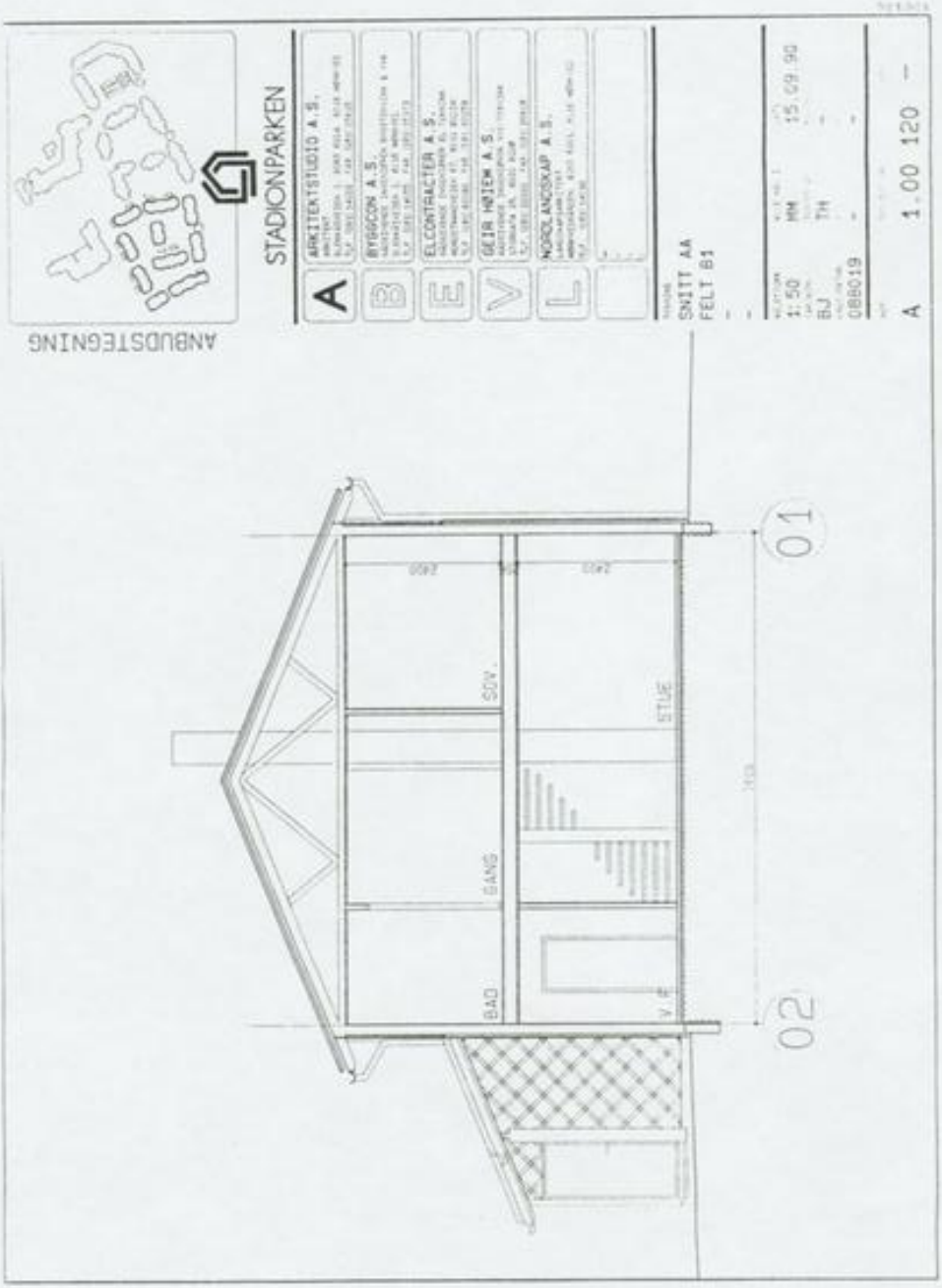
1:50	MM	15.09.90
BJ	TH	–
089019	–	–

A 1.02 111 –

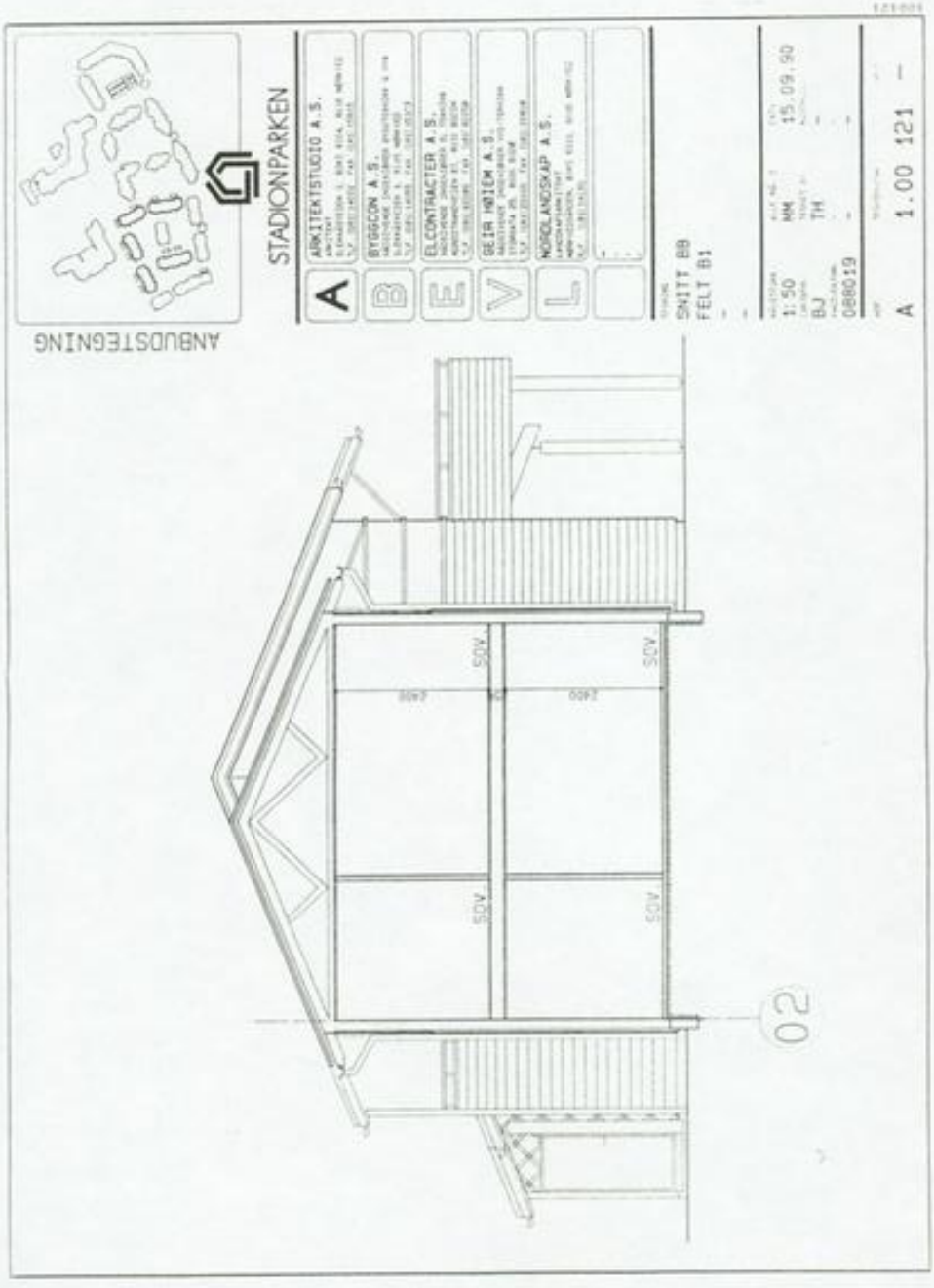

02
01
A
B
C
D
E
16 SOV. 6.1 M²
15 BOD 3.5 M²
14 V.F 3.1 M²
17 GANG 5.0 M²
12 BAD 7.0 M²
13 SOV. 11.3 M²
11 KJØKKEN 7.0 M²
10 STUE 22.1 M² NTA
18 VASK 4.0 M² NTA
11 KJØKKEN 6.7 M² NTA
21 SPORTSBOD 5.0 M² NTA
15 BOD 3.6 M² NTA
10 STUE 28.0 M² NTA
12 BAD 5.9 M² NTA
16 SOV. 10.0 M² NTA
17 GANG 3.4 M²
20 BOD 2.7 M²
13 SOV. 11.0 M² NTA
19 SOV. 6.5 M² NTA
BODØ KOMMUNE
Byggesakskont
13 DES1990
GODKJENT
ANBUDSTEGNING
STADIONPARKEN
A ARKITEKTSTUDIO A.S.
B BYGGCON A.S.
E ELCONTRACTER A.S.
V SEIR HØIEM A.S.
L NORDLANDSKAP A.S.
PLAN 1. OG 2.ETG.
HUS 1.06 OG 1.09
1:50
MM
15.09.90
BJ
TH
088019
A
1.06 111


02
01
A
B
C
D
E
SPORTSBOD 5.0 M² NTA
BOD 3.6 M² NTA
VASK 4.0 M² NTA
V.F 3.1 M² NTA
KJØKKEN 6.7 M² NTA
STUE 28.0 M² NTA
BAD 5.9 M² NTA
SOV. 10.0 M² NTA
SOV. 11.0 M² NTA
SOV. 6.5 M² NTA
GANG 3.4 M²
BOD 2.7 M²
BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret
13 DES1990
GODKJENT
ANBUDSTEGNING
STADIONPARKEN
A ARKITEKTSTUDIO A.S.
B BYGGCON A.S.
E ELCONTRACTER A.S.
V GEIR HØIEM A.S.
L NORDLANDSKAP A.S.
PLAN 1. OG 2.ETG.
HUS 1.07 OG 1.08
1:50
MM
15.09.90
BJ
TH
088019
A 1.07 111 –

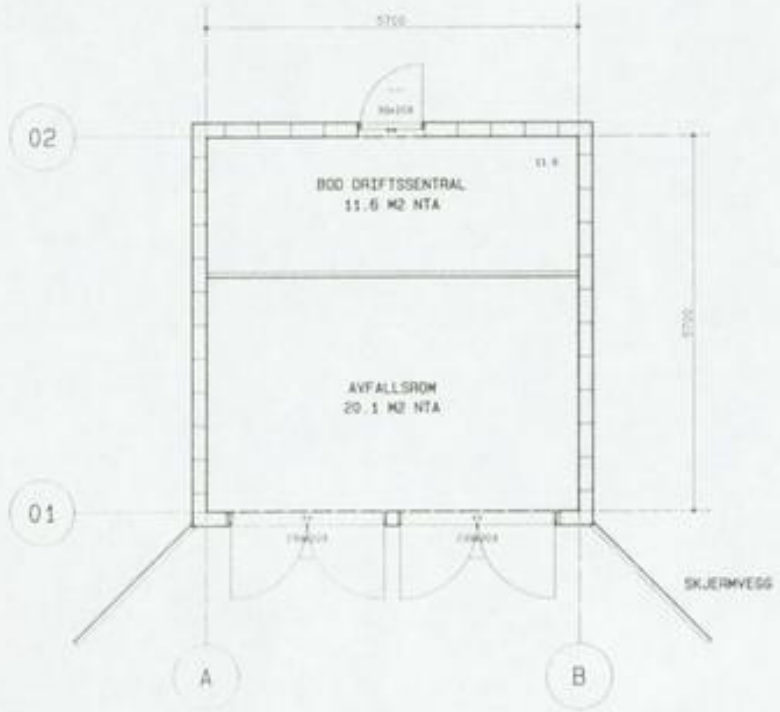
BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret
13 DES1990
GODKJENT



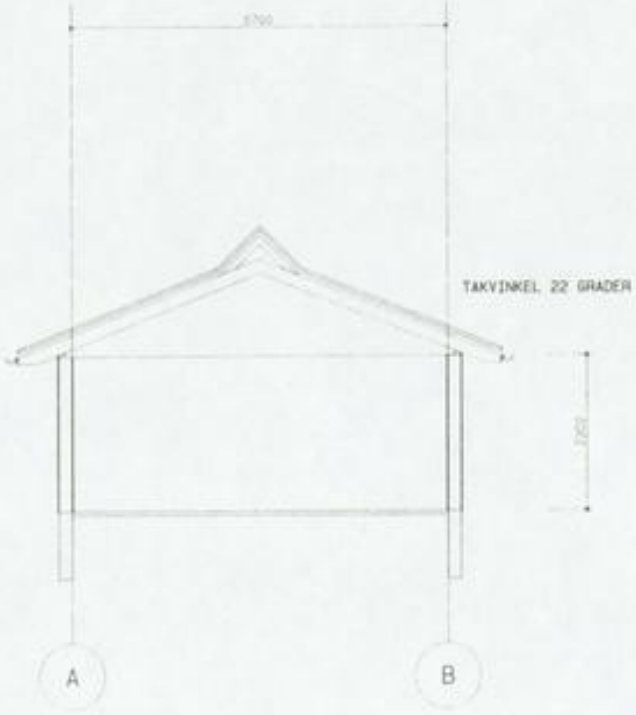
BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret
13 DES1990
GODKJENT

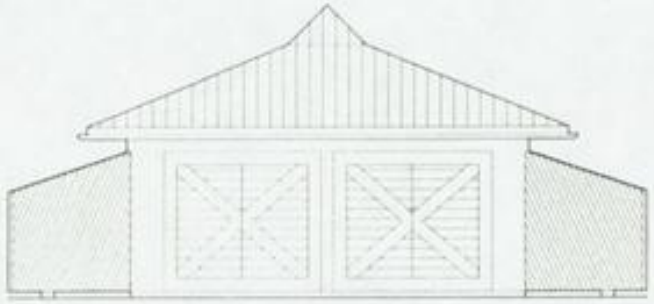


PLAN

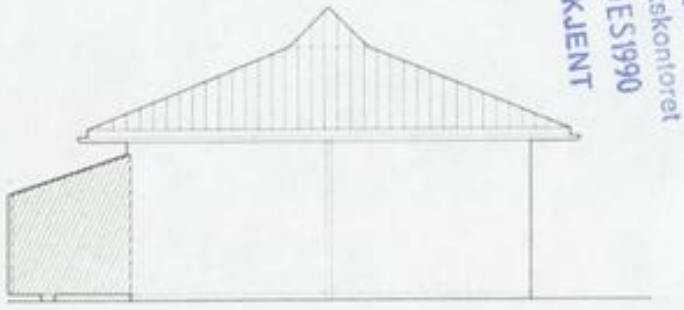


SNITT





FASADE FRONT



FASADE SIDE

BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret
13 DES1990
GODKJENT

ANBUDSTEGNING



STADIONPARKEN

A

ARKITEKTSTUDIO A.S.

BYGGCON A.S.

ELCONTRACTER A.S.

GEIR HØIEM A.S.

NORDLANDSKAP A.S.

SKJEMA AVFALLSHUS

PLASSERING I B1

1:50	MM	15.09.90
AG	AG	-
DRR019	-	-

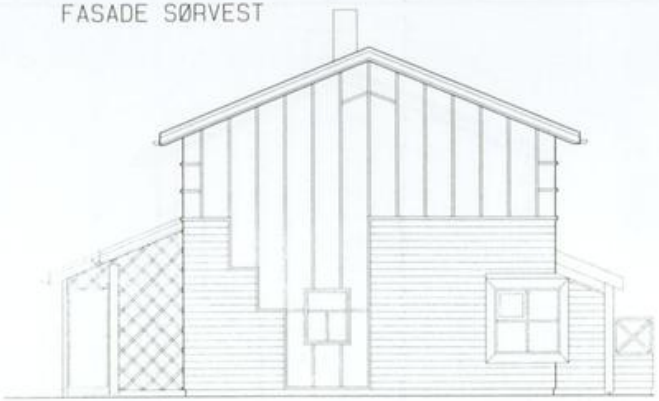
A 1.00 152 -



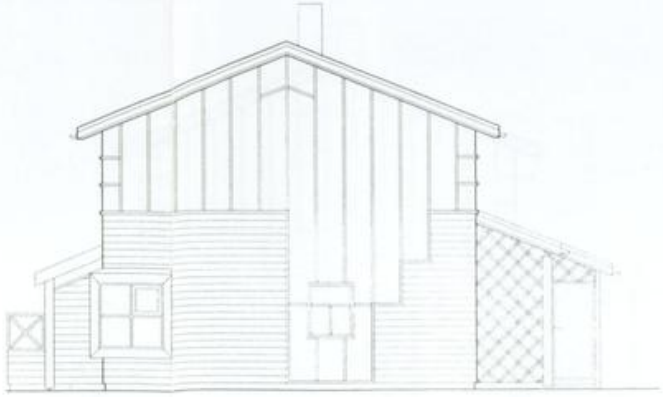
FASADE NORDØST



FASADE SØRVEST



FASADE NORDVEST



FASADE SØRØST

BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret
13 DES 1990
GODKJENT

ANBUDSTEGNING



STADIONPARKEN

A	ARKITEKTSTUDIO A.S.
B	BYGGCON A.S.
E	ELCONTRACTER A.S.
V	GEIR HØIEM A.S.
L	NORDLANDSKAP A.S.

FASADER
HUS 1.01 OG 1.05

1:50	MM	15.09.90
BJ	TH	–
088019	–	–

1.01 130 –



BODØ KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
13 DES 1990
GODKJENT

ANBUDSTEGNING

STADIONPARKEN

A	ARKITEKTSTUDIO A.S.
B	BYGGCON A.S.
E	ELCONTRACTER A.S.
V	GEIR HØIEM A.S.

FASADER
HUS 1.07 OG 1.08

1:50	MM	15.09.90
BJ	TH	
0BB019		

A 1.07 130 –



BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret
13 DES1990
GODKJENT

ANBUDSTEGNING

STADIONPARKEN

A	ARKITEKTSTUDIO A.S.
B	BYGGCON A.S.
E	ELCONTRACTER A.S.
V	GEIR MØIEM A.S.

FASADER
HUS 1.06 OG 1.09

1:50	MM	15.09.90
BJ	TH	
088019		

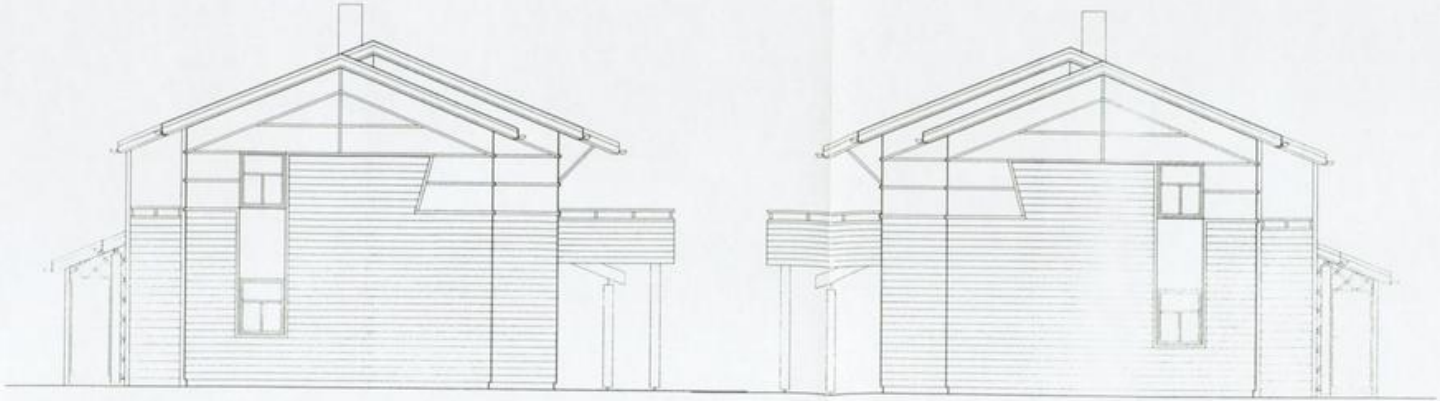
A 1.06 130



FASADE NORDVEST



FASADE SØRØST



FASADE SØRVEST

FASADE NORDØST

BODØ KOMMUNE
Byggesakskontoret
13 DES 1990
GODKJENT

ANBUDSTEGNING



STADIONPARKEN

A	ARKITEKTSTUDIO A.S.
B	BYGGCON A.S.
E	ELCONTRACTER A.S.
V	GEIR HØIEM A.S.
L	NORDLANDSKAP A.S.

FASADER
HUS 1.02, 1.03 OG 1.10

1:50	MM	15.09.90
BJ	TH	–
088019	–	–

A 1.02 130 –

1016 - BEST 1

BODØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR STADIONPARKEN, BODØ KOMMUNE

Dato for siste behandling i bygningsrådet: 12.12.89

Vedtatt av Bodø Bystyre i møte den: 15 februar 1990

Under K.sak nr.: 8/90

formannskapssekretær

§ 1

GENERELT

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder:	Boliger (B1-B6) Offentlig formål, Østbyen skole (O1) Allmennyttig formål, tennishall og klubbhus (A1)
Off. trafikkområder:	Kjøreveier Gang-/sykkelveier og fortau
Friområder:	Idrettsanlegg, tennisbaner (FR1)
Fellesområder:	Felles ballplass (FO B1) Felles parkering (FO P2-P4)

§ 2

FELLES BESTEMMELSER

1. Plankrav.

1.1 Ved oppføring av nybygg, større tilbygg eller bruksendring i byggeområdene, kreves framlagt bebyggelsesplan. Planen skal vise planlagt bebyggelse i sammenheng med omkringliggende bebyggelse, med eventuelle utvidelser/nybygg, adkomstforhold, garasjer og lekeplasser. Bygningsrådet kan fravike kravet til bebyggelsesplan i enklere byggesaker.

1.2 I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan ubebygd del av tomt skal utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering og av- og pålessing, samt terrengmessig behandling med høydeangivelser.

1016_BEST2

2. Etasjetall/byggehøyder.

2.1 Maks. etasjetall på nybygg er angitt for de enkelte reguleringsområder i planen. I mindre deler av bebyggelsen kan maks. etasjetall økes med 1 etg. over verdiene påført planen.

2.2 Gesimshøyder over nytt terreng skal ikke overskride følgende verdier:

B1 - B2	9 meter
B3 - B5	15 meter
B6	7 meter
01	7 meter
A1	7 meter

Bygninger skal i hovedsak ha saltak, evnt. skråtak mot plasser og uterom. Takvinkel skal minimum være 18°, maksimum 45°.

3. Parkering/adkomst.

3.1 Antall parkeringsplasser som den enkelte byggherre må anlegge innenfor reguleringsområdet, skal når ikke annet er bestemt, beregnes etter følgende normer:

Boliger:	Område B1-B5: 1,5 biloppstillingsplasser pr. leilighet. Her skal alle parkeringsplasser langs nordre fil i Hålogalandsgt., samt 10 plasser langs Tennisveiens nordside inngå i antallet. Område B6: Plass for garasje og 1 biloppstillingsplass pr. leilighet.
Offentlig formål:	0,8 biloppstillingsplass pr. ansatt.
Klubblokale/ forsamlingslokale:	0,3 biloppstillingsplass pr. sitteplass på egen tomt eller i felles parkeringsareal.
Andre typer bygninger:	Normer fastsettes av bygningsrådet.

3.2 Adkomst til tomta skal der det er angitt være som vist med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges gjennom bebyggelsesplan eller situasjonsplan ved byggemelding.

4. Støyisolering.

4.1 Ytterflater i boligbebyggelse og skoler skal støyisoleres slik at lydnivå innendørs fra utendørs kilder, trafikk- og flystøy, (døgnekvivalentnivået L_A, ekv, 24) ikke overstiger 30 dB(A) i oppholdsrom i boliger og i undervisningsrom.
Dokumentasjon på at ytterflatene tilfredsstiller kravet skal medfølge byggemeldingen.
Støyskjerm kan kreves av bygningsrådet.

5. Utforming av bebyggelse og ubebygde arealer.

5.1 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

5.2 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

5.3 Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

6. Byggegrenser.

6.1 Mot andre byggeområder kan boder o.l. oppføres utenfor byggegrensen, forutsatt at byggeforskriftenes brannbestemmelser bestemmes.

§ 3

OMRÅDER FOR BOLIGER, B1-B5

1. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende felleslokaler, garasjer og uthus samt barnehager. På tomtearealene skal det opparbeides lekeplasser, sitte-og oppholdsplasser for barn og voksne i nødvendig utstrekning.

2. Utnyttelsesgraden, definert som brutto gulvareal (eksklusiv garasjer, kjeller, loftsareal som ikke er oppholdsrom og uthus) dividert på netto tomteareal for område B1-B5 skal ikke overstige 0.70.

§ 4

OMRÅDE FOR BOLIGER, B6

1. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål med tilhørende garasjer og uthus.
Bebyggelsen skal utformes som frittliggende småhusbebyggelse. På tomtearealene skal det opparbeides lekeplasser, sitte- og oppholdsplasser for barn og voksne i nødvendig utstrekning.

2. Utnyttelsesgrad, definert som brutto gulvareal (eksklusiv garasjer, kjeller, loftsareal som ikke er oppholdsrom og uthus) dividert på netto tomteareal, skal ikke overstige 0.50.

§ 5

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE, O1

1. Bebyggelse skal benyttes til offentlige formål.

2. Utnyttelsesgraden, definert som brutto gulvareal (eksklusiv garasjer, kjeller, loftsareal som ikke er oppholdsrom og uthus) dividert på netto tomteareal, skal ikke overstige 0.30.

7016-BEST 4

§ 6

OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL, A1

1. Bebyggelsen skal benyttes til tennishall og klubbhus for idrettslag.

2. Utnyttelsesgraden, for B&OI's tomt definert som brutto gulvareal (eksklusiv garasjer, kjeller, loftsareal som ikke er oppholdsrom og uthus) dividert på netto tomteareal, skal ikke overstige 0.30.
3. Utvidelse av tennishall skal skje innenfor viste byggegrenser. Utvidelse skal ha samme takvinkel og gesimshøyde som eksisterende bygg.

§ 7

OMRÅDER FOR TRAFIKKFORMÅL

1. I områdene skal anlegges kjørevei, fortau og gang-/sykkelveier og parkering . Parkering langs Hålogalandsgt.'s nordre fil skal benyttes til gjesteparkering for Stadionparken.

§ 8

FRIOMRÅDE, FR1

1. Området skal benyttes til tennisbaner.
I tillegg kan det oppføres mindre bygninger som naturlig hører med og som ikke hindrer bruken av friområdene.

§ 9

FELLESOMRÅDE, FO ~~P2~~ B1

1. Området skal benyttes til ballplass felles for Østbyen skole og boligområdene B1 til B5.

§ 10

FELLESOMRÅDE, FO P2

1. Området skal benyttes til felles parkeringsplass for tennisbaner i område FR1, og tennishall og klubbhus/forsamlingslokale i område A1, dessuten skal 10 plasser benyttes til gjesteparkering for Stadionparken.

1016-BEST 5

§ 11

FELLESOMRÅDE FO P3-P4

1. Området skal benyttes til felles parkeringsplass for boligområdene B1-B5.

Arkitektstudio A/S, 20.11.89

Arnodd Grøttum

Rev. 14.06.89: Tilføyelser i § 3 pkt. 1 og § 4 pkt. 1 (leke-/oppholdsareal).
Rev. 02.10.89: Endring i § 3 pkt. 1 (antall park.plasser boliger), § 7 pkt. 1 (parkering i Hålogalandsgt.) og § 10 pkt. 1 (parkering i F2)
Rev. 20.11.89: Bye betegnelser felleområder §§ 1, 9, 10. Ny § 11.

Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 138/4296
Adresse: Innersvingen 10
Dato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

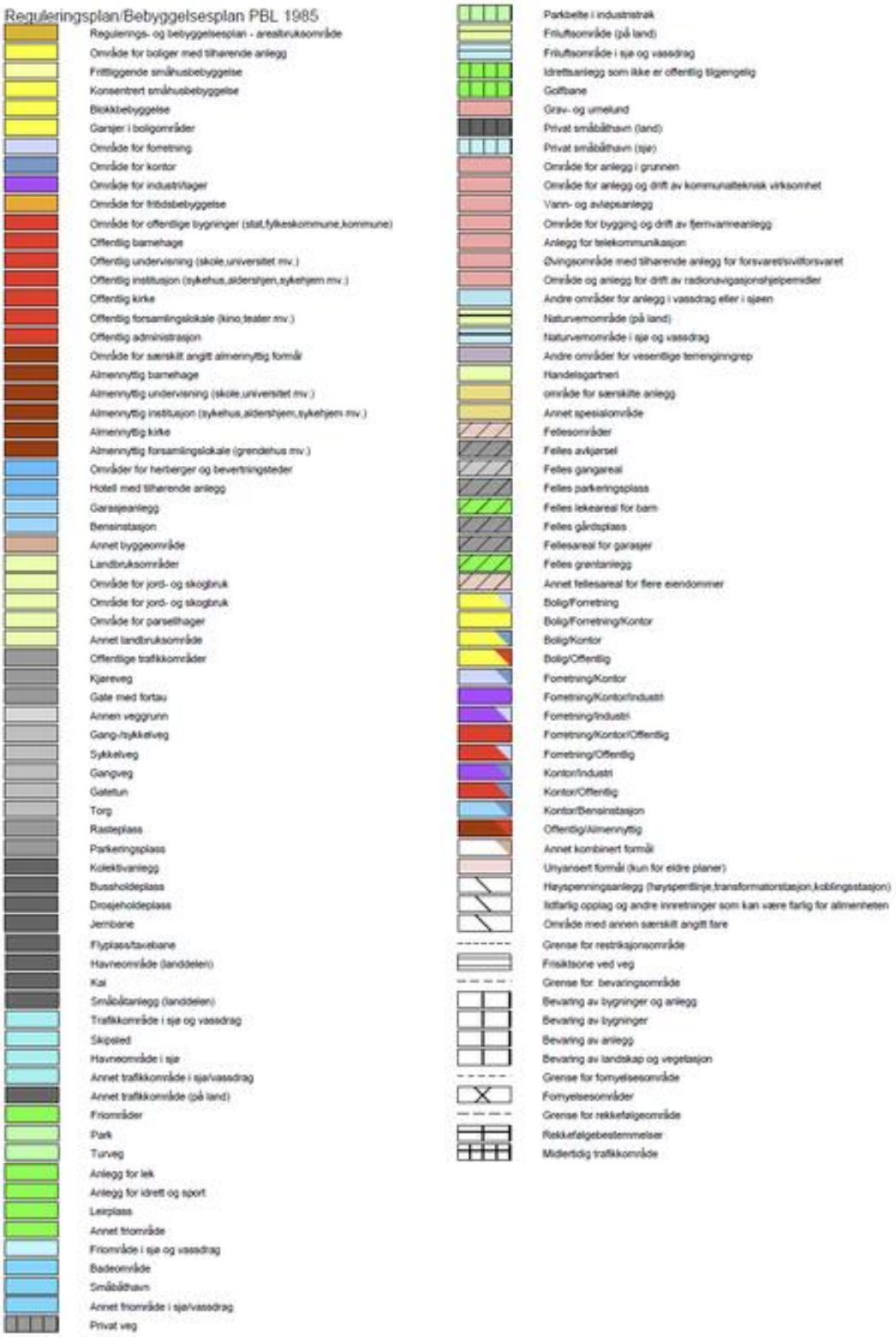
UTM-33

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

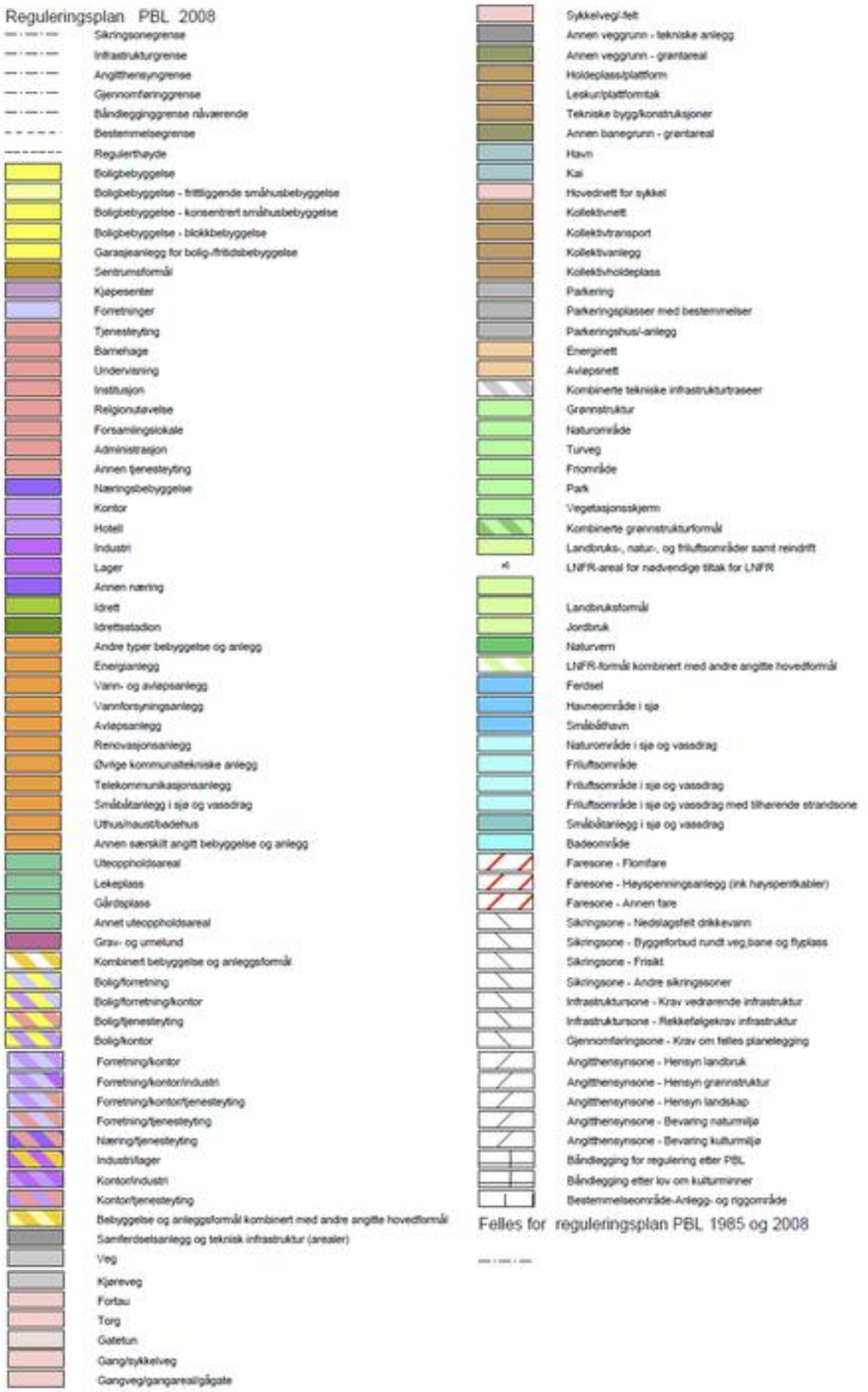


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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

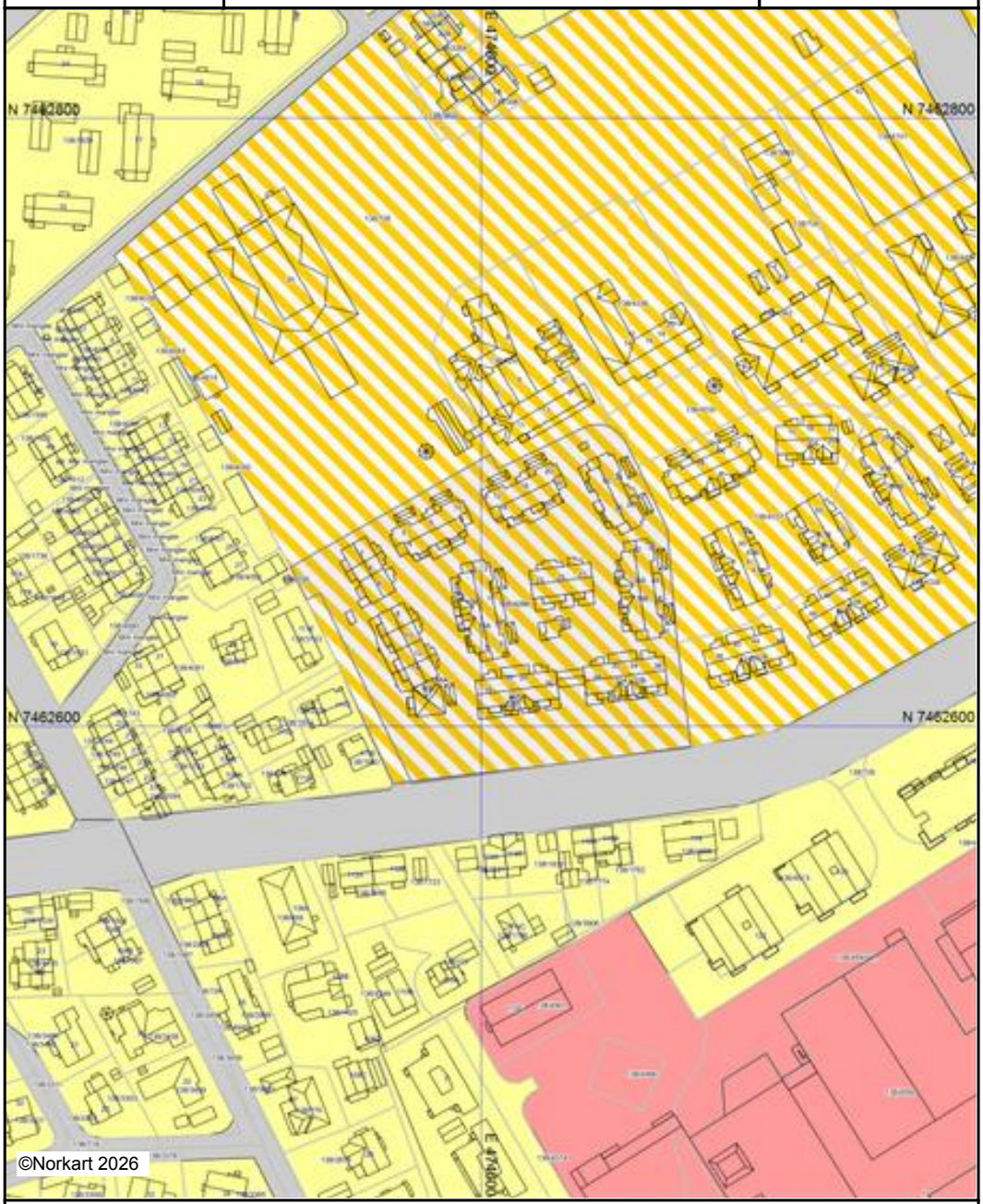
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/4296
Adresse: Innersvingen 10
Dato: 06.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/4296
Adresse: Innersvingen 10
Dato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



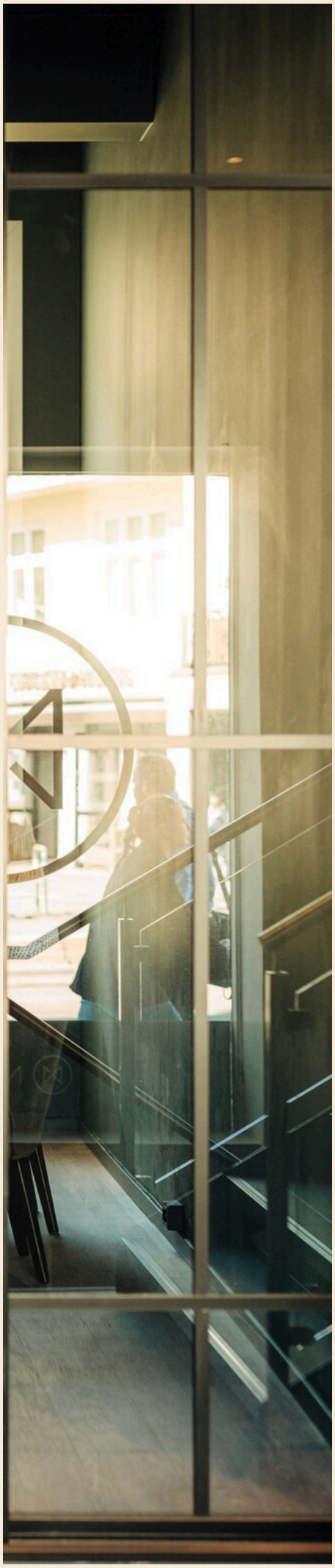
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Velkommen til

Nordvik Bodø

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bodø, Fauske, Sørfold, Gildeskål, Meløy, Vestvågøy og Hadsel godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Moloveien 20, 8003 BODØ
r.hanssen@nordvikbolig.no
482 17 288

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 35-0068/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Innersvingen 10 8008 BODØ
Matrikkel: Gnr 138, bnr 4296 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Karoline Nyheim

Eiendomsmegler
Nordvik Bodø
k.nyheim@nordvikbolig.no
993 76 337