NORDVIK

Sandhorngata 38

1 soverom | 51 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Sandhorngata 38

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Vedlegg
179	Kontaktinfo
182	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
185	Forbrukerinformasjon om budgivning
186	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.08.2026









Nøkkelinformasjon

Svært flott 2-roms leilighet | Gode solforhold og fine uteområder | Fast parkering | Sentralt

Prisantydning	**3 260 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**3 496 576,-**
Fellesgjeld	**227 717,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 612,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1956**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Sandhorngata 38 - en lys og delikat 2-roms leilighet med sentral beliggenhet innenfor bomringen. Her bor du rolig og tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til det meste du trenger i hverdagen.

Leiligheten har en funksjonell planløsning med separat kjøkken, hyggelig stue, romslig soverom og flislagt bad. Stilrene fargevalg og store vindusflater gir rikelig med dagslys og god romfølelse, mens vedovnen tilfører en lun atmosfære og ekstra varme på kjølige dager.

Fra stuen er det direkte utgang til terrasse med videre adkomst til markterrasse og felles grøntareal. Uteområdet på baksiden ligger lunt og skjermet, med sol fra formiddag til ettermiddag. På fremsiden av bygget disponerer leiligheten i tillegg en egen platting med kveldssol.

Velkommen på visning!

Planløsning

1. Etasje
S-rom: 10 kvm
Total BRA: 61 kvm


















































Til salgs


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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0130/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sandhorngata 38, 8008 BODØ
Gnr 138, bnr 1779 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune
Andelsnr 197 i Tungen Borettslag, org.nr. 952138448

Selger
Pernille Martini Fagervik

Kjøpesum og omkostninger
3 260 000,- (Prisantydning)
227 717,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 487 717,- (Pris inkl. fellesgjeld)

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))
---
3 496 576,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 506 076,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Hall, bad, soverom, kjøkken, stue
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse- og balkongareal

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. Bod, bod 2
Total BRA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold på altanen og platten fra formiddag til ettermiddag, ca. kl. 09.00-16.00. Det kan også være sol i hagen etter kl. 16.00, avhengig av solens høyde på himmelen. På fremsiden av bygget har leiligheten egen platting med kveldssol.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og har adkomst via felles inngangsparti.

Boligen består av entré, stue, kjøkken, bad og ett soverom.

Fra stuen er det direkte utgang til balkong, med trapp videre ned til terrasseplatting og felles grøntareal.

Til leiligheten følger godt med oppbevaringsplass, med privat bod både på loft og i kjeller.

Fast, oppmerket parkeringsplass følger også med.

Standard
Velkommen til Sandhorngata 38!

Velkommen til en svært delikat 2-roms leilighet innenfor bomringen. Her får du en sentral beliggenhet med kort vei til bydeles tilbud, samtidig som du bor litt tilbaketrukket fra den travleste delen av sentrum. Leiligheten ligger fint til i byggets første etasje og byr på en god og praktisk planløsning.

Entré: Velkommen inn! Entréen har garderobeskap med god plass til yttertøy og sko. Herfra er det adkomst til badet, samt videre inn til stue, kjøkken og soverom.

Stue: Stuen oppleves som innbydende og moderne, med god plass til både sittegruppe og spiseplass. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Vedovnen gir ekstra varme og hygge på kalde vinterdager.

Fra stuen er det utgang til en koselig terrasse med god plass til utemøbler. Herfra går det trapp ned til en markterrasse med direkte tilgang til felles grøntareal. Terrassen har gode solforhold fra morgen til ettermiddag, ca. kl. 09.00-16.00 på sommerstid.

På fremsiden av bygget har leiligheten i tillegg en egen terrasse med plass til flere utemøbler. Her kan kveldssolen nytes til ca. kl. 22:00 (sommerstid).

Kjøkken: Kjøkkenet ligger tilbaketrukket fra stuen i et eget rom. Kjøkkeninnredningen er malt av dagens eier i 2023 og fremstår innbydende. Godt med skap, skuff og benkeplass. Kjøkkenvinduet gir godt med naturlig lys. Integrert hvitevarer som stekeovn (ny fra 2025) og platetopp. Det er opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Soverom: Leiligheten har ett romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. En praktisk skyvedørsgarderobe gir god oppbevaringsplass til klær, i tillegg til et mindre garderobeskap som følger leiligheten.

Bad: Badet er innredet med toalett, baderomsinnredning og dusj med innfeltbare dusjvegger. Det er også felles vaskeri i kjelleren, samtidig som det er mulighet/opplegg for å ha egen vaskemaskin på badet.

Bod og oppbevaring: Leiligheten har godt med oppbevaringsplass, med private boder både på loft og i kjeller. I tillegg er det felles bodareal med plass til blant annet sykler, ved og annet utstyr.

STANDARD FORØVRIG:
Laminat på gulv. Malte plater og slette malte vegger. Slett himling.

VENTILASJON:
Mekanisk ventilasjon fra bad og fra kjøkken.

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

Parkering
Fast parkeringsplass nr. 30 følger med boligen. Ingen elbillader er installert på plassen per i dag, men det er lagt til rette for at dette kan ordnes. Gjester kan benytte gratis gateparkering etter kl. 16:00 (mandag - lørdag).

Modernisering og påkostninger
Nåværende eier har utført løpende overflateoppgraderinger i boligen, herunder maling av vegger, tak på soverom, kjøkkenfronter, kjøkkenbenkens overflate, listverk, yttergang og tak på bad. Altan med overbygg og platting på fremsiden ble beiset i 2026. Integrert stekeovn ble skiftet i mars 2025. Samtlige downlights ble skiftet i 2023 av Elektro Bodø. Tidligere eier la nytt laminatgulv i gang, stue og kjøkken i 2020.

Utført gjort av selger/borettslaget:
I forbindelse med borettslagets fasadearbeid i 2026 ble det registrert noe malingssøl på nylig beiset altan og platting. Styret er orientert, og forholdet er per salgsoppgavens dato under avklaring.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samtlige downlights på bad ble skiftet av Elektro i 2023. Tak og listverk på badet ble i etterkant malt med våtromsmaling av eier for å utbedre kosmetiske merker (som følge av elektrikerarbeidet) rundt de tidligere downlightene. Ufaglært arbeid av eier var kun av kosmetisk karakter.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke i nåværende eiers eiertid. Ifølge salgsoppgave fra 2021 ble badets overflater modernisert i 2010. Eier kjenner ikke til at tettesjikt, membran eller sluk er fornyet eller oppdrager utover oppgitt informasjon i tidligere salgsoppgave

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, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget igangsatte i 2026 vedlikeholdsarbeid på fasade og balkonger, herunder utskifting av kledning og overflatebehandling. Arbeidet pågår per august 2026; nærmere opplysning fås hos styret. Ifølge salgsoppgave fra 2021 ble kledning skiftet og vegger etterisolert i 1994, samt kledning på sør-/vestvegg skiftet i 2019 i regi av borettslaget..

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2023 utført Elektro Bodø elektrikerarbeid ifm. utbedring etter el-tilsyn (tilsynsrapport); herunder trekking og tilkobling av kabler, samt utskifting av samtlige spotter - Samsvarserklæring foreligger i Boligmappa. Taklampe over spisebord ble samme år skiftet av eier på eksisterende lampepunkt/uttak, uten endring i fast elektrisk installasjon. På høyeste dimmenivå kan lyset til tider flimre noe. Iht. tidligere eiers egenerklæring ble termostat til varmekabler i gang og dimmer til taklampe i stue skiftet av Haneseth Bodø AS i 2018 – Samsvarserklæring foreligger.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Det ble gjennomført el-tilsyn september 2022. April 2023 utførte Elektro Bodø utbedringsarbeid på forhold påpekt ved tilsynet - Samsvarserklæring foreligger i Boligmappa.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Borettslaget har tilrettelagt infrastruktur for mulig lading ved boligens parkeringsplass (nr. 30). Ladeboks er ikke montert. Nærmere opplysninger fås hos styret.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Som del av borettslagets rutinemessige oppfølging har rørlegger befart boligen uten at det er påvist feil. Det er montert vannlekkasjesensor under kjøkkenvasken kun som et forebyggende tiltak. Ifølge tidligere eiers egenerklæring oppsto det i 2019 en lekkasje i koblingen fra varmtvannsbereder, som ble reparert av Nilsson AS samme år. Det har ikke vært kjente problemer med dette i nåværende eiers eiertid.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: I regi av borettslaget har det vært gjennomført kontroll av ildsted (2026). Det ble ikke påvist feil eller mangler. Nærmere opplysninger om tidspunkt og firma fås av styret.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nåværende eier har utført løpende overflateoppgraderinger i boligen, herunder maling av vegger, tak på soverom, kjøkkenfronter, kjøkkenbenkens overflate, listverk, yttergang og tak på bad. Altan med overbygg og platting på fremsiden ble beiset i 2026. Integrert stekeovn ble skiftet i mars 2025. Iht. tidligere eiers egenerklæring ble skyvedørsgarderobe installert februar 2018, og laminatgulv i gang, stue og kjøkken montert av Malerfirma og snekker Johan Ramdal august 2020.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Borettslaget har per august 2026 pågående fasade- og balkongrenovering, herunder utskifting av enkelte bord/kledning og overflatebehandling (maling); Nærmere opplysninger fås hos styret. Eier kjenner ikke til feil eller urettheter ved vinduer, tak eller øvrige deler av fasade utover det pågående vedlikeholdsarbeidet.

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?
Ja. Beskriv: Uformell ordning mellom naboene i firemannsboligen: Strømkostnad for fellesområder i boligen fordeles mellom husets fire boenheter. I min eiertid har dette i snitt utgjort ca. 400 kr årlig.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Tungen borettslag gjennomfører løpende vedlikehold av bygningsmassen. Det er igangsatt anbudsprosess knyttet til mulig utskifting av tak. Forhold vedrørende utskifting av rørsystem er omtalt i generalforsamling og tatt til orientering. Omfang og utbedringsbehov er foreløpig uavklart. Det foreligger per august 2026 ikke vedtak om gjennomføring, kostnadsramme eller finansiering av takskifte. Det vises til styret og generalforsamlingsprotokollene for nærmere informasjon.

Bygningssakkyndig
Takstmann Ørjan Li AS

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:

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft. Fellesarealer med definerte boder. (Leiligheten disponerer to nettingboder på loftet). Vinduene har 2-lags glass. Alle vinduer i 1. etg. Ble skiftet i 2016. Det er malt låsbar felles hovedytterdør, felles inngangsparti og trapperom. Slett malt dør inn til egen leilighet.

Delvis overbygget veranda med utgang fra stuen. Spaltegulv. Trapp ned til terreng, og til en markterrasse. Byggegrunnen består av leirholdige masser. Fast Bodøleire. Grunnmuren er av betong, og den er fundamentert på såleblokk under grunnmur av blokker.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Innvendige vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Innvendige vannledninger: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak nå, da anlegget fungerer. På grunn av alder må det likevel påregnes økt risiko for fremtidige skader.

Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Bad – Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Bad – Overflater, vegger og himling: Det er vindu med malte trekarmer, ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vinduet står for nært dusjveggen og er derved ikke helt beskyttet. Vinduskarmen er imidlertid beskyttet med keramiske fliser, som gir god fuktbeskyttelse. Det er imidlertid viktig å sørge for god ventilasjon/utlufting av rom etter bruk.

Bad – Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone, Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Bad – Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Bad – Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Høy luftfuktighet på bad, under bruk, kan justeres ved å åpne vinduet.

Bygningsdeler som har fått GT3: INGEN

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Taktekking: Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.

Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med taktekking.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Tidstypisk rå kjeller, fellesområde. Viktig med god utlufting.

Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Det ble ikke registrert synlige vannlekkasjer på kontrollsteder.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling. Bygget er ikke utført med radonsperre, da bygning er oppført før dagens krav til dette ble innført.

For ytterligere informasjon, se vedlagt tilstandsrapport.

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.

Følger med boligen:
PAX-garderobe på soverom, med skuffer/hyller (unntatt smykkeinnsats – grå)
PAX-garderobe i yttergang, med skuffer/hyller (unntatt smykkeinnsats)
Høyskap på badet
Sort hylle i yttergang
Bokser montert på vegg på altan
Hyllesystem i boder

Følger ikke med:
Bilder/rammer montert på vegg (gjelder alle)
Hylle/bilde-list på kjøkkenet

Veggmonterte nattbord
Veggmontert TV-bord + TV
Veggmontert skap ved spisebord (Ikea «Ivar»-skap)
Ved i kjelleren

Møbler kan etter nærmere avtale kjøpes separat av kjøper, ta kontakt med megler for informasjon.

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.

Leiligheten har tidligere vært utleid av selger, med styrets godkjenning.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
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
Vedovn i stuen, gulvvarme på bad og entré. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 612,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Drift/vedlikehold kr. 5 533,-
Innkreving tv/internett kr. 79,-

Felleskostnadene inkluderer Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg., felles bygningsforsikring, drift/vedlikehold, løpende kontrakter, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, styrehonorar mm.

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

Styreleder informerer per e-post datert 09.08.2026 at utvendig vedlikeholdsarbeid i borettslaget fortsatt pågår. Videre står utskifting av tak på samtlige bygg for tur, da takene er 40 år gamle. Arbeidet inngår i borettslagets vedlikeholdsplan, som følges opp i samarbeid med Nobl Prosjekt. Styret opplyser at takutskiftingen vil få betydning for felleskostnadene, men kostnadsomfanget er foreløpig ikke avklart.

Videre opplyses det om å være tilrettelagt for elbillading ved parkeringsplassene i borettslaget. Der ladeboks ikke allerede er montert, kan andelseier selv anskaffe lader som kobles til eksisterende løsning/leverandør.

Styret har egen Facebook-side: Tungen borettslag

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring
- Strøm etter eget forbruk

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 665 441,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 661 763,- pr. 2024
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
Tungen 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.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Nobl

Forkjøpsrett
Borettslagets medlemmer og NOBL har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslagets medlemmer og Nobl har en frist på 5 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe dato for budaksept, og utgår dermed fem dager etter. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 227 717,-pr. 07.08.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15160946919, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.08.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 07.08.2026: 12 770 235
Andel av saldo: 227 718
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2044)
Flytende rente

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Vedlagt ligger regnskap for 2023. Regnskap viser et positivt resultat på kr.263.000,-. Borettslaget har ellers en sunn drift.

Vedtekter og husordensregler
Vedlagt ligger vedtekter og husordensregler. I husordensregler står det blant annet " 1. Vask av trapper og ganger. Vask av trappeoppgang skal foretas 1 gang pr. uke og ved behov. Leietakere i 2. etg. Vasker trapp fra kvisten og ned til 1. etg. Leietaker i 1. etg. Vasker gang 1. etg. Og trapp til utgangsdør og ut. I hus hvor det er kvistleielighet eller beboelsesrom, vasker leietakerne ned til 2. etasjes gang. 2. Rengjøring av kvist. Kvisten skal leietaker rengjøre 1 gang i året, etter overenskomst mellom samtlige beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Følge husordensregler og vedtekter til enhver tid.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten at det i hvert enkelt tilfelle er gitt spesielt samtykke fra de øvrige leietakerne i samme hus.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP588666

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 153 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en flat og pent opparbeidet tomt med plen, beplantning og hyggelige felles utearealer. Her finnes blant annet lekeplass, grillhytte, grillområde med benker og felles søppelbod. Borettslagets uteområder gir gode muligheter for både små og store til å benytte arealene rundt boligene.

Adkomst til eiendommen skjer fra Sandhorngata og Ole

Reistads vei. Parkering skjer på felles parkeringsareal ved boligene.

Eiendommen har gode lys- og solforhold, mens utsikten er noe begrenset.

Adkomst
Adkomst til eiendommen direkte fra Sandhorngata.

Det vil bli skiltet med NORDVIK visningsskilt på oppsatte 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
Tungen borettslag ligger sentralt til i Østbyen, innenfor bomringen og ca. 2 km fra Bodø sentrum. Beliggenheten er svært praktisk, med kort vei til både byens tilbud og det du trenger i hverdagen.

Rema 1000 ligger i gangavstand, mens City Nord og Trekanten byr på et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, apotek og øvrige servicetilbud. Det er også kort vei til Nordlandsbadet, Nordlandshallen og Bodø Spektrum, samt flere treningssentre.

Området har gode bussforbindelser, med busstopp i nærheten og forbindelse til blant annet flyplassen. Både barnehage og Østbyen barneskole ligger like i nærområdet. Nordlandssykehuset, legevakt og tannlege er også innen kort avstand.

Bebyggelse
Området består i all hovedsak av flermannsboliger, eneboliger og næring

Offentlig kommunikasjon
Offentlig transport:
Stadiontunet gamle riksveg 4 min gange.
Linje 1, 2, 2 N, 3 0.3 km
Bodø stasjon 14 min gange.
Linje F7, R75 1.3 km
Bodø lufthavn 5 min kjøring.

Dagligvare
Rema 1000 Stormyra 2 min gange.
Kiwi Stormyra 7 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.) 15 min gange.
21 elever, 9 klasser 1.3 km
Saltvern skole (1-10 kl.) 17 min gange.
654 elever, 39 klasser 1.4 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl... 14 min gange.
328 elever, 30 klasser 1.2 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 18 min gange.
93 elever, 6 klasser 1.6 km
Bodø videregående skole 15 min gange.
1316 elever, 73 klasser 1.3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø 18 min gange.

Barnehager:
Labbetuss barnehage (1-5 år) 4 min gange.
29 barn 0.3 km
Rensåsen barnehage (1-5 år) 4 min gange.
70 barn 0.3 km
Jentoftsletta barnehage (1-5 å... 5 min gange.
56 barn 0.4 km

Sport:
Bodø tennishall 3 min gange.
Østbyen skole 3 min gange.
Feel24 Stormyra Panorama 8 min gange.
Family Sports Club City Nord 10 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 ikke opprinnelig ferdigattest i kommunens arkiv. Boligen er oppført før 1965, noe som er før bygningsloven ikrafttredelse i 1965. Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført på denne tiden slik at det mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest gitt etter renovering av bygningsmassene datert 24.09.1996. Denne følger vedlagt salgsoppgaven.

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 borettslaget. 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.

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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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. Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 900,- Markedspakke med salgsoppgave kr. 12 800,- Oppgjørshonorar** kr. 8 500,- Tilrettelegging (ord. pris 19 900,-) kr. 10 900,- Utlegg: Eierskiftegebyr kr. 6 725,- Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,- Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,- Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 92 075,- 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 14. august 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).

Sandhorngata 38

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.)	**15 min**
21 elever, 9 klasser	1.3 km
Saltvern skole (1-10 kl.)	**17 min**
654 elever, 39 klasser	1.4 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl...	**14 min**
328 elever, 30 klasser	1.2 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	**18 min**
93 elever, 6 klasser	1.6 km
Bodø videregående skole	**15 min**
1316 elever, 73 klasser	1.3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**18 min**

Offentlig transport

Stadiontunet gamle riksveg	**4 min**
Linje 1, 2, 2 N, 3	0.3 km
Bodø stasjon	**14 min**
Linje F7, R75	1.3 km
Bodø lufthavn	**5 min**

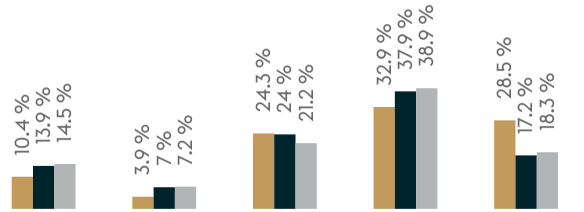
Barnehager

Labbetuss barnehage (1-5 år)	**4 min**
29 barn	0.3 km
Rensåsen barnehage (1-5 år)	**4 min**
70 barn	0.3 km
Jentoftsletta barnehage (1-5 å...	**5 min**
56 barn	0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Stormyra	**2 min**
Kiwi Stormyra	**7 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

Bodø tennishall	3 min
Østbyen skole	3 min
Feel24 Stormyra Panorama	8 min
Family Sports Club City Nord	10 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

Boligbygg med flere boenheter

Sandhorngata 38 , 8008 BODØ

BODØ kommune

gnr. 138, bnr. 1779

Andelsnummer 197

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 51 m²



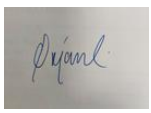
Befaringsdato: 07.08.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18910-1727 **Eiendomsverdi ref nr:** VE1539

Foretak: Takstmann Ørjan Li AS **Takstingeniør:** Ørjan Li

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.

Takstmann Ørjan Li AS

Rapportansvarlig



Ørjan Li

oerjanli@online.no

971 70 782

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med et soverom i borettslag, beliggende i 1. etasje. Leiligheten disponerer to boder i kjeller, samt bodplass på loft og det er andre fellesarealer. Leiligheten fremstår i alminnelig god stand, og er oppgradert i flere omganger. Forholdvis nytt bad og kjøkken.

STANDARD FORØVRIG:
Laminat på gulv. Malte plater, malt trepanel og slette malte vegger. Slett himling.

OPPVARMING:
Ildsted i stuen, gulvvarme på bad og i entre. Elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Mekanisk ventilasjon fra bad og fra kjøkken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Bod i kjeller

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

Bod på loftet

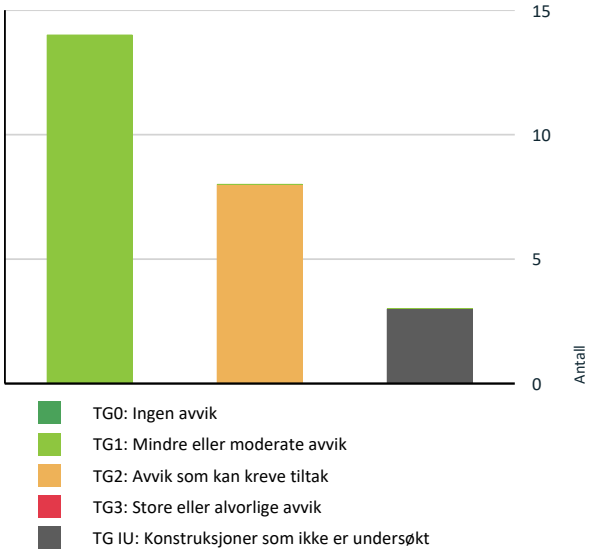
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling. Bygget er ikke utført med radonsperre, da bygning er oppført før dagens krav til dette ble innført.	
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1956

Kommentar
Infoland

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Ny laminat på gulv.
2025	Modernisering	Ny komfyr på kjøkken.
2024	Modernisering	Utført rør-sjekk. Montert vannlekkasjesensor på kjøkken.
2026	Modernisering	Diverse utvendige vedlikeholdsoppgaver utført av borettslaget.
1994	Modernisering	Ny kledning og ettermontert noe ny kledning i 2019, samt ny kledning på røstvegg.

UTVENDIG

TG 2/3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2/3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft. Fellesarealer med definerte boder. (Leiligheten disponerer to nettingboder på loftet)

Årstall: 1956 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har 2-lags glass. Alle vinduer i 1. etg ble skiftet i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt låsbar felles hovedytterdør, felles inngangsparti og trapperom. Slett malt dør inn til egen leilighet.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Delvis overbygget veranda, forholdsvis ny, med utgang fra stuen. Spaltegulv. Trapp ned til terreng, og ned til markterrassen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Høyde på gelender er målt til 84 cm.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapp ned til markterrassen, og den er uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av laminat.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har malte plater og malt panel i stuen. Himling har malte glatte flater. De siste årene er det foretatt oppmaling av vegger og lister.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Høyde og retningsavviket er målt til ca 1 cm.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling. Bygget er ikke utført med radonsperre, da bygning er oppført før dagens krav til dette ble innført.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn inne i boligen.



TG IU Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tidstypisk rå kjeller, fellesområde. Viktig med god utlufting.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.
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 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppgradert etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Pusset opp i 2010, jf tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er korrekt utført og tette. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn til slike skader i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller viser seg å være mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldene anbefalinger

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Innfelte spotter skiftet i 2023 av Elektro Bodø. Det er etablert en flislagt sjakt som dekker rør-føringer til badet og til leiligheten i 2. etasje. Det er etablert en inspeksjonsluke.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med malte trekarmer, ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Vinduet står for nært dusjveggen og er derved ikke helt beskyttet. Vinduskarmen er imidlertid beskyttet med keramiske fliser, som gir god fuktbeskyttelse. Det er imidlertid viktig å sørge for god ventillasjon/utlufting av rom etter bruk.

Vinduskarmer er beskyttet med keramiske fliser, noe som gir god fuktbeskyttelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler (ukjent alder) og fall mot sluk målt til ca 10 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, men er ellers ukjent. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Tetting rundt rørgjennomføringer ved toalettstussen er litt svak. Det er derfor viktig å ha dette området under oppsikt og å tørke bort eventuelt sølevann.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Flislagt bad med et mindre helstøpt servantskap med lys over speilet. Toalett på vegg og dusjvegger/hjørne. Registrert fukt oppsvulming i servantskap/dør.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

På slike bad med dusjarmatur på vegg/gulv er det viktig å tørke bort eventuelt vannsøl, samt å sørge for god utlufting.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Høy luftfuktighet på bad, under bruk, kan justeres ved å åpne vinduet.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Kontroll ved hulltaking er foretatt via luke og sjakt i bad.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er plassert tilbaketrukket i stuen, og har glatte fronter. Hesteskoformet benkeplate i sort laminat med nedfelt oppvaskkum og nedfelt komfyrtopp med induksjonstopp. Kjøkkenplate over benk. To benkekaruseller.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut vegg.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber-rør med plastkappe og plast (rør-i-rør). Samlestokken er plassert åpen i kjøkkenskap. Stoppekranen er plassert på badet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Ufagmessigheten er her knyttet til at samlestokken er plassert åpent i kjøkkenskapet uten i samleskap med kontrollert avrenning. Utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.

• Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og eventuelt utbedre anlegget i henhold til gjeldende krav.

Slik jeg vurderer det skal samlestokken plasseres i eget skap med kontrollert lekkasjeavrenningslange til rom med sluk. Det bør ettermonteres elektronisk vannstoppventil for å sikre at en eventuell lekkasje stoppes raskt.

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern før 1990.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak nå, da anlegget fungerer. På grunn av alder må det likevel påregnes økt risiko for fremtidige skader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Den er plassert i egen kjellerbod.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

Bereder plassert i rom uten sluk. Det bør vurderes å ettermontere en elektronisk vannstoppventil.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Nye spotter i 2023. El-skapet er plassert i felles gang. JF tidligere salgsoppgave ble termostat i entreen byttet i 2018.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser. Fast Bodø leire.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og den er fundamentert på såleblokk under grunnmur av blokker.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling. Bygget er ikke utført med radonsperre, da bygning er oppført før dagens krav til dette ble innført.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Bygninger på eiendommen

Bod i kjeller



Anvendelse

Byggeår
1956

Kommentar
Opplysning fra boretslaget

Standard
Låsbar bod i fellesanlegg i kjeller. Andelshaver har to egne og adgang til fellesboder/vaskerom.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bod på loftet



Anvendelse

Byggeår
1956

Kommentar
Infoland

Standard
Loftet er fellesområde, hvor andelshaver er tildelt to stk låsbare nettingboder.

Vedlikehold

Areal av dette er ikke relevant.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

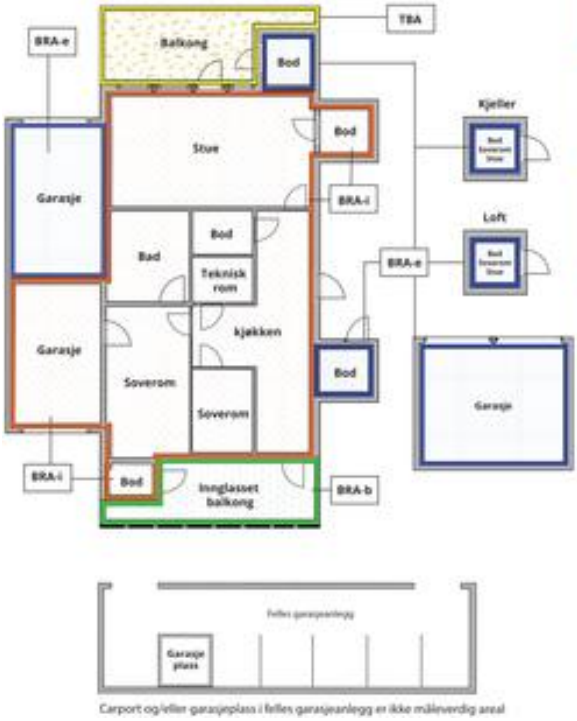
Hva er måleverdig areal?

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

Bod i kjeller

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod på loftet

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	51			51	12
Loft					
Kjeller		10		10	
SUM	**51**	**10**			**12**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert spotter i tak, byttet ut i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Ørjan Li	Takstingeniør
	Pernille Martini Fagervik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	1779		0	10153.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandhorngata 38

Hjemmelshaver
Bodø Kommune, Tungen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952138448			Fagervik Pernille Martini

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
197

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Adkomst til eiendommen fra kommunal asfaltert vei. Parkering på felles gruset biloppstillingsplass, merket plass, på bakside av bygning, ca 30 meter. Etablert infrastruktur for el-bil lader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	11.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.08.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pernille Martini Fagervik	9578-5999-4-2846270	2026-08-10 10:17:12

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
10. aug. 2026

Oppdragsnummer
35-0130/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandhorngata 38, 8008 BODØ

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Selgere
Pernille Martini Fagervik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP588666
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spotter/downlights byttet av Elektro, april 2023. Egeninnsats: baderomstak og listverk malt med våtromsmaling, grunnet merker rundt gamle downlights som følge av elektrikerarbeidet. Malingen ble kun utført av kosmetiske årsaker, ikke fukt- eller muggrelatert.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke i min eiertid. Jf. salgsoppgave fra 2021 ble badets overflater modernisert i 2010. Jeg kjenner ikke til at disse delene er fornyet eller oppgradert utover oppgitt informasjon i tidligere salgsoppgave.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Iht. salgsoppgave (2021) ble kledning skiftet og vegger etterisolert i 1994, med ny kledning på sør-/vestvegg i 2019, håndtert av borettslagets styre. Borettslaget igangsatte i 2026 vedlikeholdsarbeid på fasade og balkonger, herunder utskifting av kledning og overflatebehandling. Arbeidet utføres i borettslagets regi og pågår per august 2026; nærmere opplysninger fås hos styret.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Iht. tidligere eiers egenerklæring (2021) byttet Haneseth Bodø AS termostat til varmekabler i gang og dimmer til taklampe i stue i september 2018; samsvarserklæring (NELFO sluttkontroll) fra Haneseth Bodø AS foreligger i boligmappa, datert 14.08.2018. I egen eiertid utførte firmaet Elektro elektrikerarbeid i april 2023, som utbedring iht. tilsynsrapport ref. 110226-373337: trekking og tilkobling av kabler samt montering av nye downlights (samtlige spotter byttet). Taklampe over spisebord byttet av eier (2023) på eksisterende lampepunkt/uttak, uten endring i fast elektrisk installasjon. På høyeste dimmenivå kan lyset til tider flimre noe; dette skjer ikke ved lavere nivå.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elektrisk arbeid i april 2023 ble utført som utbedring av forhold påpekt etter EL-tilsyn (tilsynsrapport ref. 110226-373337), jf. faktura fra Elektro. Jeg har ikke selve tilsynsrapporten og derfor ikke detaljkunnskap om dens innhold, men påpekte forhold skal være utbedret av Elektro samme år.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Styret har tilrettelagt infrastruktur for mulig lading ved boligens parkeringsplass (nr. 30). Ladeboks er ikke montert. Nærmere opplysninger fås hos styret.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Iht. forrige eiers egenerklæring skal det i 2019 ha oppstått en lekkasje i kobling fra varmtvannsbereder, reparert av Nilsson AS samme år. Under mitt eie har det ikke vært problemer vedrørende dette. I egen eiertid har rørlegger (i borettslagets regi) befart boligen uten å påvise feil, og det er som forebyggende tiltak montert vannlekkasjesensor under kjøkkenvasken.

---

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?

Ja

Beskriv: I regi av borettslaget har det vært gjennomført kontroll av ildsted (2026). Det ble ikke påvist feil eller mangler. Nærmere opplysninger om tidspunkt og firma fås av styret.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats: Boligen er løpende oppgradert med overflatebehandling — malt vegger, kjøkkenfronter og benkeplate, gulvlister, yttergang og baderomstak. Altan med overbygg og platting foran beiset i 2026. Integrert stekeovn skiftet mars 2025, kvittering foreligger. Iht. tidligere eiers egenerklæring ble skyvedørsgarderobe installert februar 2018, og laminatgulv i gang, stue og kjøkken montert av Malerfirma og snekker Johan Ramdal august 2020.

---

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?

Ja

Beskriv: Pågående fasaderenovering i regi av borettslaget; enkelte bord på fasade/altan er byttet eller under utskifting; årsak /omfang ukjent for meg. Kjenner ikke til feil ved vinduer, tak eller øvrig ved fasade/terrasse.

---

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?

Ja

Beskriv: Uformell ordning mellom naboene i firemannsboligen: naboen i 1. etasje fordeler felles strømkostnad årlig på e-post mellom husets fire boenheter. I min eiertid har dette i snitt utgjort ca. 400 kr årlig.

---

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

Ja

Beskriv: I likhet med flere andre eldre borettslag i byen, er også Tungen borettslag i en prosess med løpende vedlikeholdsarbeid, blant annet nylig utført fasearbeid. Det pågår også vurderinger knyttet til skifte av tak og rørsystem i borrettslaget – omtalt i protokoller fra generalforsamling. Ifm med tak er anbudsprosess igangsatt, mens rørforholdet er tatt til orientering. Utbedringsbehov og omfang er fremdeles uklart, og det foreligger verken beslutning, vedtak eller finansiering per nå. Henviser til styret for nærmere detaljer om vedtak og fellesgjeld.

---

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

Nei

---

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: 35-0130/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Pernille Martini Fagervik	**2026-08-10**

Identifikasjon

Pernille Martini Fagervik

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

Boligopplysninger:

Tungen Borettslag
Sandhorngata 38
8008 BODØ

Vår ref.: 11/17
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Pernille Martini Fagervik

Organisasjonsnr: 952 138 448 **Andelsnr:** 197

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 612**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	5 533
Tilleggsytelser:	Innkreving tv/internett	79

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	227 717	Gjeld siste årsoppg.:	231 577
Klient ajourf. lån:	12 770 235,49	Klient gj. s. årsoppg.:	12 755 112

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15160946919, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.08.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 07.08.2026: 12 770 235
Andel av saldo: 227 718
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2044)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 07.08.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	231 577	Andre inntekter:	2 615
Annen formue:	46 502	Utgifter:	12 014		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	1 000
Andelsnr:	197	Partialobligasjonsnr:	197

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1956		
Gårds/bruksnr:	138/1779		
Bygningstype:	Firemannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	10153.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588666

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.12.1956	Første innflytting:	01.12.1956	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		

Boligopplysninger:

Tungen Borettslag
Sandhorngata 38
8008 BODØ

Vår ref.: 11/17
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Pernille Martini Fagervik

Organisasjonsnr: 952 138 448

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	52
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyansiennitet				
	2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

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

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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 HMS-plan.

Boligselskapet har husordensregler

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

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

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

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

VEDTEKTER

for **Tungen** borettslag org nr 952 138 448
tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 05.12.62,endret 04.05.04, 05.03.15, 25.04.18. sist endret 18.08.21. Sist endret 16.03.26.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Tungen 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, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, varmtvannstank, 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 utb edring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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 opptil 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av 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.

12. El-biler

(1) Andelseier bekoster og vedlikeholder tilknytningspunktet til ladeinfrastrukturen selv. Dette inkluderer ladestolpe, ladeboks, målere, ladekabel til bil, annet utstyr og programvare/app.

(2) Andelseier skal bruke sitt ladepunkt slik at ladeinfrastrukturen ikke tar skade eller påfører borettslaget eller naboer ulempe.

(3) Bruker av ladepunkt bekoster alle utgifter, avgifter og gebyrer for strømbruk

(4) Styret forvalter fellesområder, og kan pålegge andelseier å gjennomføre endringer på plassering eller lignende for tilknytningspunktet.

LEIEBOERINSTRUKS FOR TUNGEN BORETTSLAG

HORISONTALDELTE 4-MANNSBOLIGER OG REKKEHUS

1. Vask av trapper og ganger
Vask av trappeoppgang skal foretas 1 gang pr. uke og ved behov.

Leietakere i 2. etg. Vasker trapp fra kvisten og ned til 1. etg.
Leietaker i 1. etg. Vasker gang 1. etg. Og trapp til utgangsdør og ut.

I hus hvor det er kvistleielighet eller beboelsesrom, vasker leietakerne ned til 2. etasjes gang.

2. Rengjøring av kvist
Kvisten skal leietaker rengjøre 1 gang i året, etter overenskomst mellom samtlige beboere.

3. Vaskekjellere
Den enkelte leietaker må selv sørge for elektriske installasjoner for bruk av vaskemaskiner/tørketrommel. Installasjoner skal kobles til den enkeltes strømmåler.

Unngå unødig vannsøl. Tom emballasje og lignende kastes i søppelposer. Hold orden!

Tørketromler skal være utstyrt med kondensfilter.

Opphenging av tøy på kvisten skal ikke forekomme før tøyet er dryppfritt.

4. Vask av kjeller og gulv
Kjellertrapp og kjellernedgang rengjøres av leietakerne etter tur. Leietakerne skal årlig rydde kjeller.

Ved vask av gulv i etasjene må en vise forsiktighet slik at det ikke oppstår vannskader i takene under. Av samme grunn må en passe på å tørke bort vindusvann i vinduer og balkongdører.

5. Skader
Oppstår det skader på grunn av uaktsomhet, er den enkelte leietaker ansvarlig.

6. Regler om ro i leilighetene
Etter kl. 23.00 skal det så vidt mulig være ro i huset.
Ytterdør skal være låst etter kl. 22.00.

7. Renhold, forordninger
Oppbevaring av gjenstander i trappeoppganger er ikke tillatt. Ved innflytting av brensel, skal det gjøres rent utenfor, i kjellertrapp og gang. Det er ikke tillatt å henge opp klessnorer utenom klesstativene ute. I sykkelboden skal det kun oppbevares sykler, sparkstøttinger, barnevogner, ski og staver.

8. Felleslys
Etter bruk slukkes lyset på kvisten og i kjellerrom.

9. Matlukt, lufting
Kokedamp i trapperom fra kjøkken skal unngås ved å holde entredøren lukket. Kvistvindu og vindu i fellesganger må ikke stå åpent hvis det er fare for at regn og snødrev kan komme inn. Det må videre påsees at vindu og dører holdes lukket når det er fare for frostskader.

Kjøkkenvifte skal ikke kobles til kjøkkenets ventilasjonskanal.

10. Balkonger
Vis hensyn ved risting og lufting av tøry på balkonger. Matter og tepper er ikke tillatt å riste fra balkong.

11. Fellesareal
Alle leietakere skal bidra til at fellesareal holdes fri for søppel, og ta del i vedlikehold av plener og lignende.

Det er kun tillatt å mate fugler på fuglebrett.

Dersom andelseier flytter ut uten å tømme loft og kjeller, vil utgifter til rydding bli belastet andelseier.

12. Husdyrhold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten at det i hvert enkelt tilfelle er gitt spesielt samtykke fra de øvrige leietakerne i samme hus.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Tungen Borettslag tirsdag 24.06.2025 kl. 18:00 - Tusenhjemmet, møterom: Kjerringøy.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Finn Larsen enstemmig

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Anne Lise Fagerheim
Asveig Kristiansen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent godkjent enstemmig
Saksliste ble: Godkjent godkjent enstemmig.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende: 9
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 9
Fullmakter: 2
Totalt antall stemmeberettigede: 11

Tilstede fra Nobl: —

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. Justering av låneopptak til kr 1.000.000

Ved den ordinære generalforsamlingen den 27.03. i år ble det vedtatt refinansiering av eksisterende lån med ytterligere låneopptak på kr 500.000. Dette skulle gå til bytte av enkelte yttervegger og balkonger i borettslaget som må byttes ut. Ved gjennomgang og evaluering sammen med Fagerheim Bygg AS og Nobl Prosjekt så har man konstatert ytterligere to balkonger som må prioriteres og skiftes ut.

Styret ønsker å benytte av oppsparte midler, samt gjenværende midler av lånet som ble tatt opp i fjor, men ser totalt sett at dette ikke rekker for å dekke disse kostnadene.
Det er derfor ønskelig at generalforsamlingen vedtar en justering av låneopptaket på kr 500.000 til kr 1.000.000.
Løpetid vil være lik den som er i dag på 19 år.

Vedlagt oversikt til saken viser hva dette låneopptaket vil utgjøre i en felleskostnadsøkning og hva fellesgjelden vil økes med.

Vedtak:

Generalforsamlingen i 952 138 448 - TUNGEN BORETTSLAG vedtar å låne opp inntil NOK 13.090.175,- med løpetid inntil 19 år som annuitetslån, til bytte av enkelte yttervegger og balkonger i borettslaget, samt refinansiering av lån 1636.85.97949 i DNB til rest. saldo hhv NOK 12.090.175,-. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles eksisterende sikkerhet (1. pri i borettslagets eiendom 1804/138/1779 pål. NOK 15.000.000,-). Pantet har prioritet foran andelseiernes innskuddsobligasjon.

3. AVSLUTNING

avstemning 10 for 1 mot.

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl. 18.40

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Møteleder

Protokollvitne / Anne Lise Tagerheim

Protokoll

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

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Totalt antall stemmer: 13
Blankt: 1
For: 12

Vedtak:

Boligbyggelaget Nobl v/Kjell Rune Siggerud valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Totalt antall stemmer: 13
Blankt: 0
For: 13

Vedtak:

Boligbyggelaget Nobl v/Kjell Rune Siggerud valgt til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Totalt antall stemmer: 13
Blankt: 2
For: 11

Vedtak:

Styremedlem Heidi Olafsen Berntsen velges til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Totalt antall stemmer: 13
Blankt: 1
For: 12
Mot: 0

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Totalt antall stemmeberettigede: 13

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

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

Vedtak:

Avstemming:

Totalt antall stemmer: 13
Blankt: 1
For: 12
Mot: 0

Vedtak:

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

3. AVSLUTNING

Vedtak:

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Tungen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kjell Rune Siggerud (sign.)	05.12.2025
Sekretær	Kjell Rune Siggerud (sign.)	05.12.2025
Protokollvitne	Heidi Olafsen Berntsen (sign.)	05.12.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling
Tungen Borettslag

Tirsdag 24.06.2025, kl. 18:00 Sted: Tusenhjemmet, møterom: Kjerringøy

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. Justering av låneopptak til kr 1.000.000

Ved den ordinære generalforsamlingen den 27.03. i år ble det vedtatt refinansiering av eksisterende lån med ytterligere låneopptak på kr 500.000. Dette skulle gå til bytte av enkelte yttervegger og balkonger i borettslaget som må byttes ut. Ved gjennomgang og evaluering sammen med Fagerheim Bygg AS og Nobl Prosjekt så har man konstatert ytterligere to balkonger som må prioriteres og skiftes ut.

Styret ønsker å benytte av oppsparte midler, samt gjenværende midler av lånet som ble tatt opp i fjor, men ser totalt sett at dette ikke rekker for å dekke disse kostnadene.
Det er derfor ønskelig at generalforsamlingen vedtar en justering av låneopptaket på kr 500.000 til kr 1.000.000.
Løpetid vil være lik den som er i dag på 19 år.

Vedlagt oversikt til saken viser hva dette låneopptaket vil utgjøre i en felleskostnadsøkning og hva fellesgjelden vil økes med.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i 952 138 448 - TUNGEN BORETTSLAG vedtar å låne opp inntil NOK 13.090.175,- med løpetid inntil 19 år som annuitetslån, til bytte av enkelte yttervegger og balkonger i borettslaget, samt refinansiering av lån 1636.85.97949 i DNB til rest. saldo hhv NOK 12.090.175,-. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles eksisterende sikkerhet (1. pri i borettslagets eiendom 1804/138/1779 pål. NOK 15.000.000,-). Pantet har prioritet foran andelseiernes innskuddsobligasjon.

FULLMAKTSSKJEMA

I ekstraordinær generalforsamling kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare med en stemme for andelen, Brl. § 7-2(1), Esl. § 46(1). Leietaker av andelen har rett til å være tilstede i ekstraordinær generalforsamling og rett til å uttale seg, Brl § 7-2(2), Esl § 46(2).

Dersom andelseier ikke kan møte på ekstraordinær 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 ekstraordinær generalforsamling ----------

FULLMAKT:

Andelseiers navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ekstraordinær generalforsamling som avholdes tirsdag 24.06.2025 gis til: _____

Andelseiers underskrift: _____

Vedlegg til sak 2

Justering av låneopptak kr 1.000.000

Styret foreslår refinansiering av eksisterende lån, samt låneopptak kr 1.000.000
Dette gir en gjennomsnitlig økning av felleskostnadene på kr 135 pr mnd. pr enhet.

Dagens månedlige felleskostnader Drift/vedlikehold*	Økning	Nye månedlige felleskostnader
4 832	116	4 948
5 798	139	5 937
6 636	159	6 795

* i tillegg kommer innkreving for tv/internett og arealtillegg

Økning av fellesgjeld ved låneopptak kr 1.000.000

Dagens fellesgjeld	Økning fellesgjeld	Ny fellesgjeld
217 213	17 832	235 045
260 635	21 397	282 032
298 323	24 491	322 813

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling
Tungen 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: Styremedlem Heidi Olafsen Berntsen 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 Tungen 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 Tungen Borettslag torsdag 27.03.2025 kl. 19:00 - Tusenhjemmet. Møterom: Hjelle

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: FINN LARSEN
Følgende ble valgt som møteleder: FINN LARSEN

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: LILL-HEGE OLSEN

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: MAY-BEITT OLSEN

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: 11
Stemmeberettigede tilstede: 11
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 11

Tilstede fra Nobl: LILL-HEGE OLSEN

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. : 80.000.-

Avstemming: ENSTEMMIG VEDTATT

Vedtak kr.: 80.000.-
Styrehonorar gjelder for perioden/år: Styreperioden 2025-2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Christian Pedersen er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Styremedlem Kristine Broback Rasch ikke ønsker å stille til gjenvalg.

Anne-Lisa Fagerheim stiller til valg som styremedlem.

Asveig Kristiansen stiller til valg som styremedlem.

Vedtak:
Avstemming: Anne-Lisa Fagerheim og Asveig Kristiansen valgt for 2 år

Vedtak: ENSTEMMIG VALGT

5.2 Valg av varamedlemmer

Tre varamedlemmer er på valg.

Vedtak: Kristian Svendsen
Avstemming: Enstemmig valgt

Vedtak:

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

Styreleder: Finn Larsen 2 år, valgt i 2024

Styremedlem: Heidi Berntsen 2 år, valgt 2024

Styremedlem: ANNE-LISA FAGERHEIM, 2025, 2 år

Styremedlem: ASVEIG KRISTIANSEN 2025 2 år

Varamedlem: KRISTIAN SVENDSEN 2025 1 år

Varamedlem: _____

Varamedlem: _____

5.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har i perioden 2024/25 bestått av Janne Marken og Anne-Lisa Fagerheim.

Vedtak:

Avstemming: Ingen kandidater meldte seg. Styret fungerer som valgkomité inntil videre.

Vedtak:

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra styret - Dugnad 2025

Gjennomføring av årets dugnad foreslås av styret settes til uke 19.

Vedtak: DUGNAD GJENNOMFØRES I UKE 19. STYRET SENDER UT MELDING OM NØYAKTIG DATO.

6.2 Sak fra andelseier - Grillbua

Bua er lite brukt. Strømtilførsel er brutt både i bua og på utedoen. Innkjøp av nye sitteputer ? Vet alle nye boere at vi har ei felles grillhytte?Bua er alt for lite brukt og det er synd. Hilsen Asveig Kristiansen

Vedtak: Strøm påkobles i bua.
Vedtatt med 8 av 11 stemmer.

6.3 Sak fra styret - Låneopptak kr 500.000

Ved den ekstraordinære generalforsamlingen i februar 2024 ble det vedtatt en

refinansiering av eksisterende tre lån. Disse ble slått sammen til ett lån med ytterligere låneopptak kr 4.500.000,-. Låneopptaket skulle gå til maling av fasader i borettslaget, samt rehabilitering av lekeplassen.

I ettertid så har styret fått bistand fra Nobl Prosjekt for å sjekke tilstand til vegger og balkonger i borettslaget før disse males. På grunn av enkelte vegger og balkongers tilstand, ble det anbefalt at disse burde byttes før maling gjennomføres.

I den forbindelse legger styret fram sak om refinansiering av eksiterende år med ytterligere kr 500.000. Lånet skal ha like lånebetingelser slik som i dag.

Vedlagt oversikt til saken viser hva dette låneopptaket vil utgjøre i en felleskostnadsøkning og hva fellesgjelden vil økes med.

Vedtak:

Generalforsamlingen i 952 138 448 - TUNGEN BORETTSLAG vedtar å låne opp inntil NOK 12.773.263,- med løpetid inntil 20 år som annuitetslån, til bytte av enkelte yttervegger og balkonger i borettslaget, samt refinansiering av lån 1636.85.97949 i DNB til rest. saldo hhv NOK 12.273.263,-. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles eksisterende sikkerhet (1. pri i borettslagets eiendom 1804/138/1779 pål. NOK 15.000.000,-). Pantet har prioritet foran andelseiernes innskuddsobligasjon.

FORSLAG TIL VEDTAK ENSTEMMIG VEDTATT.

7. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 19.40.

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tungen Borettslag mandag 16.03.2026 kl. 18:00 - Tusenhjemmet, møterom: Kjerringøy.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Styreleder Finn Larsen
Følgende ble valgt som møteleder: Kjell Rune Siggerud

1.2 Valg av sekretær/referent

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

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Mikael Abelsen

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: 10
Stemmeberettigede tilstede: 10
Fullmakter: 2
Totalt antall stemmeberettigede: 12

Tilstede fra Nobl: Kjell Rune Siggerud

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: Styrehonoraret holdes på samme nivå som tidligere.

Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak kr.: 80.000
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2026/27

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg.

Nåværende styreleder Finn Larsen stiller til gjenvalg for 2 år.

I tillegg ønsker Roger Hardy å stille til valg som styreleder for 2 år.

Vedtak:
Avstemming: Hemmelig valg

Finn 9 stemmer
Roger 2 stemmer
Blank: 1 stemme

Vedtak: Finn Larsen gjenvelges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlem

Ett styremedlem er på valg.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak: Kristian Svendsen velges som styremedlem.

5.3 Valg av varamedlem

Ved forrige ordinære generalforsamling så ble det valgt ett varamedlem til styret. Iht. borettslagets vedtekter så skal det være 3 varamedlemmer til styret.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon.

Vedtak: Mikael Abelsen og Malin Andreassen Solbakken velges som varamedlem.

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

Styreleder: Finn Larsen, valgt i 2026, 2 år.

Styremedlem: Anne-Lisa Fagerheim, valgt i 2025, 2 år.

Styremedlem: Asveig Kristiansen, valgt i 2025, 2 år

Styremedlem: Kristian Svendsen, valgt i 2026, 2 år.

Varamedlem: Mikael Abelsen, valgt i 2026, 1 år.

Varamedlem: Malin Andreassen Solbakken, valgt i 2026, 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Ved ordinær generalforsamling i 2025 meldte ingen seg til verv i valgkomitéen.
Styret har derfor fungert som valgkomité til årets generalforsamling.

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomité for kommende periode.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Utbedring av soilrør/avløpsrør

Har hatt avløps-/soilrør som har gått tett etter mange årsbruk og minimalt vedlikehold. Firma kom inn og utbedret problemet. Det ble opplyst at rørene er gamle og er rustet på innsiden, som medfører at det er større sannsynlighet for at ting festes i røret og røret går tett. De oppfordret til å gjøre tiltak som rørfornyelse, bytte til pvc-rør, vedlikehold av rør etc.. De skulle skrive en anbefaling slik at styret/borettslaget ble informert.

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon.

Saken tas til orientering. Styret undersøker saken nærmere for å gjøre en status av soilrør/avløpsrør i samtlige hus.

6.2 Vedtektsendring - Punkt 8.1 (1) Styret

Ved forrige ordinære generalforsamling til borettslaget ble det kun valgt ett varamedlem til styret da ingen flere meldte sin interesse. Styret forslår derfor en justering av lagets vedtekter punkt 8-1 (1) som sier noe om styrets størrelse.

Dagens ordlyd er som følger:

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

Styret foreslår følgende ordlyd:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer med 2-3 varamedlemmer.

Vedtak:

Nytt forslag ble foreslått i møtet og ble enstemmig vedtatt.

Vedtektenes punkt 8-1 (1) endres til følgende:

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

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 19.10

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Tungen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjell Rune Siggerud (sign.)	18.03.2026
Sekretær	Kjell Rune Siggerud (sign.)	18.03.2026
Protokollvitne	Mikael Abelsen (sign.)	18.03.2026

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Tungen Borettslag

Torsdag 27.03.2025, kl. 19:00 Sted: Tusenhjemmet. Møterom: Kjerringøy

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Finn Larsen, valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem: Kristine Brobach Rasch, valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem: Christian Pedersen, valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem: Heidi Berntsen, valgt i 2024 for 2 år

Varamedlem: Asveig Kristiansen, valgt i 2024 for 1 år
Varamedlem: Trine Lise Olsen, valgt i 2024 for 1 år
Varamedlem: Anne-Lisa Fagerheim, valgt i 2024 for 1 år

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Christian Pedersen er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Styremedlem Kristine Broback Rasch ikke ønsker å stille til gjenvalg.

Anne-Lisa Fagerheim stiller til valg som styremedlem.

Asveig Kristiansen stiller til valg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen foreslår følgende:

Anne Lise Fagerheim velges som styremedlem for 2 år

Asveig Kristiansen velges som styremedlem for 2 år

Styrets innstilling: Styret innstiller valgkomiteens forslag

5.2 Valg av varamedlemmer

Tre varamedlemmer er på valg.

5.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har i perioden 2024/25 bestått av Janne Marken og Anne-Lisa Fagerheim.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra styret - Dugnad 2025

Gjennomføring av årets dugnad foreslås av styret settes til uke 19.

6.2 Sak fra andelseier - Grillbua

Bua er lite brukt. Strømtilførsel er brutt både i bua og på utedoen. Innkjøp av nye sitteputer ? Vet alle nye boere at vi har ei felles grillhytte?Bua er alt for lite brukt og det er synd. Hilsen Asveig Kristiansen

Forslag til vedtak: Få på plass strømmen igjen. Kjøpe nye sitteputer.Kanskje ta litt i leie for å låne den? (det gjorde vi en kort periode tidligere) Ved salg av leilighet bør jo selger opplyser i prosjektet at vi har ei felles grillbua. Takk for med

Styrets innstilling: Tema diskuteres på årets GF.

Ser ikke noe problem å få strøm påkoblet der hvis det har vært der før.

Leiekostnader anbefales ikke.

6.3 Sak fra styret - Låneopptak kr 500.000

Ved den ekstraordinære generalforsamlingen i februar 2024 ble det vedtatt en refinansiering av eksisterende tre lån. Disse ble slått sammen til ett lån med ytterligere låneopptak kr 4.500.000,-. Låneopptaket skulle gå til maling av fasader i borettslaget, samt rehabilitering av lekeplassen.

I ettertid så har styret fått bistand fra Nobl Prosjekt for å sjekke tilstand til vegger og

balkonger i borettslaget før disse males. På grunn av enkelte vegger og balkongers tilstand, ble det anbefalt at disse burde byttes før maling gjennomføres.

I den forbindelse legger styret fram sak om refinansiering av eksiterende år med ytterligere kr 500.000. Lånet skal ha like lånebetingelser slik som i dag.

Vedlagt oversikt til saken viser hva dette låneopptaket vil utgjøre i en felleskostnadsøkning og hva fellesgjelden vil økes med.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i 952 138 448 - TUNGEN BORETTSLAG vedtar å låne opp inntil NOK 12.773.263,- med løpetid inntil 20 år som annuitetslån, til bytte av enkelte yttervegger og balkonger i borettslaget, samt refinansiering av lån 1636.85.97949 i DNB til rest. saldo hhv NOK 12.273.263,-. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles eksisterende sikkerhet (1. pri i borettslagets eiendom 1804/138/1779 pål. NOK 15.000.000,-). Pantet har prioritet foran andelseiernes innskuddsobligasjon.

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

Tungen Borettslag

Organisasjonsnummer: 952138448

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 48

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Finn Larsen
Styremedlem, Heidi Olafsen Berntsen
Styremedlem, Christian Aleksander Pedersen
Styremedlem, Kristine Broback Rasch
Varamedlem, Asveig Kristiansen
Varamedlem, Anne-Lisa Fagerheim
Varamedlem, Trine Lise Olsen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Det ble avholdt 5 styremøter i 2024

Saker har vært i hovedsak rehabilitering av lekeplass og malerarbeid. Noe fokus rundt altaner/kledning omkring i laget og tilstanden på disse.

Plenklipping ble avtalt med Roger Hardy å gjennomføre mot timebetaling da vi har godt utstyr i laget. Det ble anskaffet en god kantklipper.

Det ble solgt 2 leiligheter i 2024, vi ønsker velkommen til:

Randi Solås

Geir Håkon Mindrum

Borettslagets økonomi er oversiktlig.

Det er i tiden foran oss nødvendig å se på vedlikehold og hvordan vi adresserer dette.

Takene er fra 1990. I forsikringsdokumentenes punkt 5.6.2 er det spesifisert redusert dekning på tak over 40 år. Takene er 35 år gamle og dette må gjøres noe med.

Styret kommer til å innhente tilbud på dette.

Annen informasjon:

Det har vært veldig dårlig vær i vinter og ganske ekstremt. Dette har i noen tilfeller ført til at snø har drevet inn via luftekanaler og lagt seg på kaldloft noe plasser. Husene er

ikke vanntett og lufting skal det være. Når det har vært slike ekstreme forhold må andelseiere sjekke kaldloft og evnt fjerne snø hvis det har drevet inn.

Malingskontrakten er på 2978042, og der er fakturerte 576 552,- inkl. prosjektledertid og litt uforutsett.

Hvis vi tar med uforutsett og prosjektledertid, så vil jeg anslå gjenstående på malejobben til:

Ca. 2 650 000,- inkl. mva.

Vegg i Sandhorngata 3, Nordlysbuen 23, samt Ole Reistads vei 27 (2. etg) må skiftes i år. Ole Reistads vei 27 er en halvvegg, så den vil naturlig nok bli en god del billigere.

Pris pr. røstvegg er 375.000,- inkl mva.

Pris pr. dobbeltbalkong er ca. 350 000,- inkl. mva. inkl. uforutsett og prosjektledertid.

Balkong i Ole Reistads vei 31 og Sandhorngata 36 bør prioriteres.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 023 322	2 836 224	2 949 625	3 251 664
Strøm elbil		5 253	2 088	0	0
TV/Internett		45 504	45 504	45 504	45 504
Påbygg/utbygg		93 312	93 312	93 400	97 136
Andre driftsinntekter		0	484	0	0
SUM INNTEKTER		**3 167 391**	**2 977 612**	**3 088 529**	**3 394 304**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	24 648	6 320	6 320	6 320
Styrehonorar	2	40 025	80 000	80 000	80 000
Kontingent	3	16 800	16 800	16 800	16 800
Revisjonshonorar	4	11 306	10 400	10 800	11 700
Forretningsførerhonorar		147 110	150 705	156 000	142 802
Løpende kontrakter	5	254 487	202 983	131 904	150 004
Andre honorar og innleide tjenester	6	117 844	28 727	42 800	76 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	1 344 527	627 154	395 000	3 895 000
Forsikring	8	279 948	265 651	281 360	310 500
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	1 006 381	943 387	1 040 000	1 106 400
Energi		20 894	17 315	8 900	25 000
Andre driftsutgifter	10	19 630	9 423	14 700	15 370
SUM KOSTNADER		**3 283 598**	**2 358 864**	**2 184 584**	**5 835 896**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**-116 207**	**618 748**	**903 945**	**-2 441 592**
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		115 000	26 369	15 000	30 000
Rentekostnader		579 946	381 232	471 572	648 138
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**-464 946**	**-354 864**	**-456 572**	**-618 138**
ARSRESULTAT		**-581 152**	**263 884**	**447 373**	**-3 059 730**

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11	1 828 087	1 828 087
Rehabilitering	11	9 167 329	9 167 329
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**10 995 416**	**10 995 416**
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt forsikring		307 318	276 859
Kundefordringer		4 918	8 888
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	4 705 995	922 863
Sum omløpsmidler		**5 018 231**	**1 208 610**
SUM EIENDELER		**16 013 646**	**12 204 026**

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		4 800	4 800
Annen egenkapital		3 320 031	3 901 183
Sum egenkapital	**13**	**3 324 831**	**3 905 983**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	14	12 273 264	7 946 722
Borettsinnskudd	15	60 000	60 000
Sum langsiktig gjeld		**12 333 264**	**8 006 722**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		312 884	282 557
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		6 706	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 213	0
Påløpne renter		3 749	3 521
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		0	3 924
Periodisert gjeld		30 000	0
Avsatt strøm		0	1 318
Sum kortsiktig gjeld		**355 551**	**291 321**
Sum gjeld		**12 688 815**	**8 298 043**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 013 646**	**12 204 026**
Pantestillelser	16	12 333 264	8 006 722

Sted:_____, dato:_____

Finn Larsen Styreleder	Christian Aleksander Pedersen Styremedlem	Kristine Broback Rasch Styremedlem

Heidi Olafsen Berntsen
Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**917 290**	**1 096 216**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-581 152	263 884
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	4 326 541	-442 810
B. Årets endringer disponible midler	**3 745 389**	**-178 926**
C. Disponible midler UB	**4 662 679**	**917 290**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	5 018 231	1 208 610
- Kortsiktig gjeld	-355 551	-291 321
Disponible midler	**4 662 679**	**917 290**

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
5010 Timelønn	17 700	0
5020 Feriepenger	2 213	0
5400 Arbeidsgiveravgift	4 560	6 320
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	175	0
Sum	**24 648**	**6 320**

Borettslaget har ingen fast ansatte. Det er utbetalt lønn i 2024 for utført gressklipping.
Borettslaget er ikke pliktig å etablere avtale om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	40 025	80 000
Sum	**40 025**	**80 000**

Utbetalt styrehonorar i 2024 er for styreperioden juni - oktober 2024. Resterende av vedtatt honorar utbetales når styreperioden er over.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	16 800	16 800
Sum	**16 800**	**16 800**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	11 306	10 400
Sum	**11 306**	**10 400**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6395 Sommer- og vinterkostnader	104 000	69 875	51 100	68 600
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	13 403	13 030	13 500	14 900
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	20 300	21 114	21 800	21 000
6780 El-bil, kontrakt, vedlikehold m.m.	71 280	53 460	0	0
6780 Kabel-tv/internett	45 504	45 504	45 504	45 504
Sum	254 487	202 983	131 904	150 004

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6730 Honorar for teknisk rådgivning	117 844	28 727
Sum	**117 844**	**28 727**

Note 7 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	15 318	7 584
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	700 879	557 899
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	28 006
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	619 280	29 500
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	9 050	4 165
Sum	**1 344 527**	**627 154**

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	276 859	261 189
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	3 089	4 462
Sum	**279 948**	**265 651**

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	612 878	547 050	601 000	686 500
6320 Renovasjon	222 313	201 146	244 000	248 700
7760 Eiendomsskatt	171 190	195 191	195 000	171 200
Sum	1 006 381	943 387	1 040 000	1 106 400

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6800 Kontorrekvisita	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	4 780	0
6890 Annen kontorkostnad	334	1 742
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	804	496
7000 Drivstoff	715	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	9 250	5 537
7740 Øredifferanser	0	1
7770 Bank og kortgebyrer	1 610	1 302
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 138	0
7772 Andre gebyrer	0	345
Sum	**19 630**	**9 423**

Note 11 - Bygninger

Anskaffet år: 1957	
Kostpris 1957	1 828 087
Rehabilitering / påkostning	9 167 329
Bokført verdi pr. 01.01.	10 995 416
Årets rehabilitering	0
Bokført verdi pr. 31.12	**10 995 416**

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

Note 12 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	4 697 990	922 863
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	5 133	0
1966 Finanskonto	2 872	0
Sum	**4 705 995**	**922 863**

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

Note 13 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	4 800	4 800
Opptjent egenkapital pr. 01.01	3 901 183	3 637 299
Årets resultat	-581 152	263 884
Egenkapital pr. 31.12	**3 324 831**	**3 905 983**

Note 14 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering	Rehabilitering	Bygning	Rehabilitering
Lånenummer:	**12138481237**	**12133770605**	**12300108766**	**16368597949**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2016	2012	2024
Rentesats:	5.59 %	5.59 %	5.59 %	5.59 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	24.06.2024	24.06.2024	24.06.2024	30.03.2044
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	1 000 000	9 000 000	12 450 000
Lånesaldo 01.01:	1 133 081	688 089	6 125 552	0
Avdrag i perioden:	1 133 081	688 089	6 125 552	176 736
Opptak i perioden:	0	0	0	12 450 000
Lånesaldo 31.12:	**0**	**0**	**0**	**12 273 264**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	10 219 054

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	300 579	3 606 948
	18	262 606	4 726 908
	18	218 856	3 939 408

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 10 219 054,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 15 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	60 000
Sum	**60 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 12 333 264,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 10 995 416,-

Resultat og balanse med noter for Tungen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tungen Borettslag

Styreleder	Finn Larsen (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Heidi Olafsen Berntsen (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Kristine Broback Rasch (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Christian Aleksander Pedersen (sign.)	20.02.2025

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Tungen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Tungen 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 document key: TAGAZ-UHUFU-NESO3-T0E4V-GXATB-5YGDM

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 document key: TAGAZ-UHUFU-NESO3-T0E4V-GXATB-5YGDM

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG Bodø
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-24 18:53:02 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TAGAZ-UHUFU-NESO3-T0E4V-GXATB-SYGDM

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.

Vedlegg til sak 6.3

Sak fra styret - Låneopptak kr 500.000

Styret foreslår refinansiering av eksiterende lån, samt låneopptak kr 500.000,-.
Dette gir økning av felleskostnadene på 2 %

Dagens månedlige felleskostnader Drift/vedlikehold*	Økning 2 %	Nye månedlige felleskostnader
4 832	97	4 929
5 798	116	5 914
6 636	133	6 769

*** i tillegg kommer innkrevning for tv/internett og arealtillegg**

Økning av fellesgjeld ved låneopptak kr 500.000

Dagens fellesgjeld	Økning fellesgjeld	Ny fellesgjeld
218 855	8 916	227 771
262 606	10 698	273 304
300 578	12 245	312 823

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Tungen Borettslag

Mandag 16.03.2026, kl. 18:00 Sted: Tusenhjemmet, møterom: Kjerringøy

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 Finn Larsen, 2024, 2 år
Styremedlem: Heidi Berntsen, 2024, 2 år
Styremedlem: Anne-Lisa Fagerheim, 2025, 2 år
Styremedlem: Asveig Kristiansen, 2025, 2 år
Varamedlem: Kristian Svendsen, 2025, 1 år

5.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg.

Nåværende styreleder Finn Larsen stiller til gjenvalg for 2 år.

I tillegg ønsker Roger Hardy å stille til valg som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlem

Ett styremedlem er på valg.

Forslag til vedtak: Kristian Svendsen stiller til valg som styremedlem.

5.3 Valg av varamedlem

Ved forrige ordinære generalforsamling så ble det valgt ett varamedlem til styret. Iht. borettslagets vedtekter så skal det være 3 varamedlemmer til styret.

Forslag til vedtak: Mikael Abelsen stiller til valg

5.4 Valg av valgkomite

Ved ordinær generalforsamling i 2025 meldte ingen seg til verv i valgkomitéen. Styret har derfor fungert som valgkomité til årets generalforsamling.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Utbedring av soilrør/avløpsrør

Har hatt avløps-/soilrør som har gått tett etter mange årsbruk og minimalt vedlikehold. Firma kom inn og utbedret problemet. Det ble opplyst at rørene er gamle og er rustet på innsiden, som medfører at det er større sannsynlighet for at ting festes i røret og røret går tett. De oppfordret til å gjøre tiltak som rørfornyelse, bytte til pvc-rør, vedlikehold av rør etc.. De skulle skrive en anbefaling slik at styret/ borettslaget ble informert.

Forslag til vedtak: Utbedre avløps-/soilrør etter anbefaling av fagfolk for å forhindre tette rør og større økonomiske konsekvenser.

Styrets innstilling: Styret må få dette undersøkt nærmere.

6.2 Vedtektsendring - Punkt 8.1 (1) Styret

Ved forrige ordinære generalforsamling til borettslaget ble det kun valgt ett varamedlem til styret da ingen flere meldte sin interesse. Styret forslår derfor en justering av lagets vedtekter punkt 8-1 (1) som sier noe om styrets størrelse.

Dagens ordlyd er som følger:

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

Styret foreslår følgende ordlyd:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer med 2-3 varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 8-1 (1) endres til følgende:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer med 2-3 varamedlemmer.

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

Tungen Borettslag

Organisasjonsnummer: 952138448

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 48

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Finn Larsen
Styremedlem, Heidi Olafsen Berntsen
Styremedlem, Anne-Lisa Fagerheim
Styremedlem, Asveig Kristiansen
Varamedlem, Kristian Svendsen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Vi har hatt 6 styremøter i 2025

Dugnad avhold vår -25

Det ble solgt 3 andeler i 2025

Vi ønsker velkommen til:

Ann Sofie Kjelland, Merethe Johansen og Randi Solås

2025 inneholdt mye vedlikeholdsarbeid. Det er videre malt i borettslaget ifht inngått avtale og dette arbeidet blir ferdigstilt i år.

Byggmester Fagerheim har utbedret endevegger og altaner basert på befaring med representant fra Nobl, Sture Karlsen og Byggmester Fagerheim. Låneopptak som ble gjort på ekstraordinær GF muliggjorde dette. Dette arbeidet fortsetter i 2026.

Fokus framover er planlegging av videre vedlikeholdsarbeid i borettslaget. Takene er snart på alder for utskifting. Dette må sees på.

Styret jobber med dette i samarbeid med Nobl prosjekt for planlegging.

Borettslagets økonomi er tilfredsstillende.

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.03.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 277 656	3 023 322	3 251 664	3 496 119
Strøm elbil		8 256	5 253	0	5 000
TV/Internett		45 504	45 504	45 504	45 504
Påbygg/utbygg		97 116	93 312	97 136	100 515
SUM INNTEKTER		**3 428 532**	**3 167 391**	**3 394 304**	**3 647 138**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	34 970	24 648	6 320	6 320
Styrehonorar	2	80 035	40 025	80 000	80 000
Kontingent	3	16 800	16 800	16 800	16 800
Revisjonshonorar	4	11 838	11 306	11 700	12 252
Forretningsførerhonorar		143 078	147 110	142 802	149 659
Løpende kontrakter	5	239 958	254 487	150 004	166 149
Andre honorar og innleide tjenester	6	125 508	117 844	76 000	50 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	3 649 427	1 344 527	3 895 000	1 060 000
Forsikring	8	310 712	279 948	310 500	335 419
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	1 011 604	1 006 381	1 106 400	1 201 318
Energi		22 188	20 894	25 000	25 000
Andre driftsutgifter	10	19 761	19 630	15 370	12 953
SUM KOSTNADER		**5 665 879**	**3 283 598**	**5 835 896**	**3 115 870**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**-2 237 347**	**-116 207**	**-2 441 592**	**531 268**
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		146 674	115 000	30 000	40 000
Rentekostnader		681 250	579 946	648 138	679 926
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**-534 575**	**-464 946**	**-618 138**	**-639 926**
ARSRESULTAT		**-2 771 923**	**-581 152**	**-3 059 730**	**-108 658**

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11	1 828 087	1 828 087
Rehabilitering/påkostning	11	9 167 329	9 167 329
Andre driftsmidler	12	2	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**10 995 418**	**10 995 416**
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt forsikring		331 908	307 318
Kundefordringer		6 874	4 918
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	3 368 419	4 705 995
Sum omløpsmidler		**3 707 201**	**5 018 231**
SUM EIENDELER		**14 702 619**	**16 013 646**

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		4 800	4 800
Annen egenkapital		548 109	3 320 031
Sum egenkapital	**14**	**552 909**	**3 324 831**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	15	12 986 690	12 273 264
Borettsinnskudd	16	60 000	60 000
Sum langsiktig gjeld		**13 046 690**	**12 333 264**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 050 292	312 884
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		8 233	6 706
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 950	2 213
Påløpne renter		3 594	3 749
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		6 874	0
Periodisert gjeld		31 078	30 000
Sum kortsiktig gjeld		**1 103 021**	**355 551**
Sum gjeld		**14 149 710**	**12 688 815**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 702 619**	**16 013 646**
Pantestillelser	17	13 046 690	12 333 264

Sted:_____, dato:_____

Finn Larsen Styreleder	Heidi Olafsen Berntsen Styremedlem	Asveig Kristiansen Styremedlem

Anne-Lisa Fagerheim
Styremedlem

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**4 662 679**	**917 290**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 771 923	-581 152
Kjøp / salg anleggsmidler	-2	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	713 426	4 326 541
B. Årets endringer disponible midler	**-2 058 499**	**3 745 389**
C. Disponible midler UB	**2 604 181**	**4 662 679**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	3 707 201	5 018 231
- Kortsiktig gjeld	-1 103 021	-355 551
Disponible midler	**2 604 181**	**4 662 679**

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 2025	Regnskap 2024
5010 Timelønn	23 600	17 700
5020 Feriepenger	2 950	2 213
5400 Arbeidsgiveravgift	8 187	4 560
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	233	175
Sum	**34 970**	**24 648**

Borettslaget har ingen fast ansatte. Det er utbetalt lønn i 2025 for utført gressklipping.
Borettslaget er ikke pliktig å etablere avtale om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	80 035	40 025
Sum	**80 035**	**40 025**

Utbetalt styrehonorar i 2025 er for styreperioden oktober 2024 - oktober 2025.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7450 Kontingent boligbyggelaget	16 800	16 800
Sum	**16 800**	**16 800**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	11 838	11 306
Sum	**11 838**	**11 306**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6395 Sommer- og vinterkostnader	78 863	104 000	68 600	82 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	13 872	13 403	14 900	16 670
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	21 010	20 300	21 000	21 975
6780 El-bil, kontrakt, vedlikehold m.m.	80 709	71 280	0	0
6780 Kabel-tv/internett	45 504	45 504	45 504	45 504
Sum	239 958	254 487	150 004	166 149

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6730 Honorar for teknisk rådgivning	125 508	117 844
Sum	**125 508**	**117 844**

Note 7 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	19 385	15 318
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 570 700	700 879
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	619 280
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	59 341	9 050
Sum	**3 649 427**	**1 344 527**

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	307 318	276 859
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	3 394	3 089
Sum	**310 712**	**279 948**

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	613 038	612 878	686 500	647 100
6320 Renovasjon	227 376	222 313	248 700	250 200
7760 Eiendomsskatt	171 190	171 190	171 200	304 018
Sum	1 011 604	1 006 381	1 106 400	1 201 318

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	4 780
6890 Annen kontorkostnad	0	334
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 253	804
7000 Drivstoff	1 628	715
7720 Generalforsamling/årsmøte	12 865	9 250
7740 Øredifferanser	-2	0
7770 Bank og kortgebyrer	1 709	1 610
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 308	2 138
Sum	**19 761**	**19 630**

Note 11 - Bygninger

Anskaffet år: 1957	
Kostpris 1957	1 828 087
Rehabilitering / påkostning	9 167 329
Bokført verdi pr. 01.01.	10 995 416
Årets rehabilitering	0
Bokført verdi pr. 31.12	**10 995 416**

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

Note 12 - Andre driftsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Toro ZS4200 Timecutter	Brenderup Tilhenger	Grillhytte	Sum
Anskaffet i år:	**2014**	**2015**	**2009**	
Antatt levetid i år:	5	5	5	
Akkumulert kostpris 01.01.:	34 799	24 489	47 000	106 288
Årets tilgang/avgang	0	0	0	0
= Akkumulert kostpris 31.12.:	34 799	24 189	47 000	106 288
Årets avskrivninger	0	0	0	0
Avskrevet hittil	34 799	24 189	47 000	106 288
Bokført 31.12. :	**0**	**0**	**0**	**0**

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	3 362 283	4 697 990
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	6 136	5 133
1966 Finanskonto	0	2 872
Sum	**3 368 419**	**4 705 995**

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

Note 14 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt andelskapital	4 800	4 800
Opptjent egenkapital pr. 01.01	3 320 031	3 901 183
Årets resultat	-2 771 923	-581 152
Egenkapital pr. 31.12	**552 909**	**3 324 831**

Note 15 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold bygning	Rehabilitering
Lånenummer:	**15160946919**	**16368597949**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024
Rentesats:	5.05 %	5.30 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2044	08.09.2025
Opprinnelig lånebeløp:	13 090 175	12 450 000
Lånesaldo 01.01:	0	12 273 264
Avdrag i perioden:	103 485	12 273 264
Opptak i perioden:	13 090 175	0
Lånesaldo 31.12:	**12 986 690**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	10 566 578	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	318 051	3 816 612
	18	277 871	5 001 678
	18	231 578	4 168 404

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 10 566 578,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 16 - Borettsinnskudd

	2025
2280 Borettsinnskudd	60 000
Sum	**60 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 13 046 690,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 10 995 416,-

Resultat og balanse med noter for Tungen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tungen Borettslag

Styreleder	Finn Larsen (sign.)	12.02.2026
Styremedlem	Asveig Kristiansen (sign.)	11.02.2026
Styremedlem	Heidi Olafsen Berntsen (sign.)	11.02.2026
Styremedlem	Anne-Lisa Fagerheim (sign.)	11.02.2026

Til generalforsamlingen i Tungen borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tungen 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, 13. februar 2026
Tell Norge AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-02-13 22:16:36 UTC+01:00

Elias Kosmo Larsen

bankID

NO BankID - b9a85f07-0374-4f19-8c3f-8b9ec94ec632

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Bodø kommune
Postadresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00
E-post: postmottak@bodo.kommune.no

Dato: 04.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**138**	Bnr:	**1779**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Sandhorngata 38, 8008 BODØ**						

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse finnes ikke i kommunens arkiv.

Disse dokumentene vil normalt være lagret på vedkommende matrikkeladresse.
Der hvor vi ikke finner dokumentet på hovedbruket, letes det også på avgiverbruket og eventuelt andre eiendommer som er sammenføyd med,eller tilknyttet i eiendomshistorikken til den oppgitte eiendommen.

Det forekommer imidlertid at dokumentet ikke er å finne i kommunens arkiv. Mulige grunner til dette kan være f.eks. at det ikke er søkt om å få utstedt ferdigattest, eller det er nektet å utstede ferdigattest.

Det er mulig at hjemmelshaver selv kan være i besittelse av denne.

Med hilsen
Bodø Kommune
Oppmålingseksjonen

Bodø kommune
Postadresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00
E-post: postmottak@bodo.kommune.no

Dato: 04.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

0900 Bygningstegninger

Gnr:	**138**	Bnr:	**1779**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Sandhorngata 38, 8008 BODØ**						

Bygningstegninger finnes ikke i kommunens arkiv.

Disse dokumentene vil normalt være lagret på vedkommende matrikkeladresse.
Der hvor vi ikke finner dokumentet på hovedbruket, letes det også på avgiverbruket og eventuelt andre eiendommer som er sammenføyd med,eller tilknyttet i eiendomshistorikken til den oppgitte eiendommen.

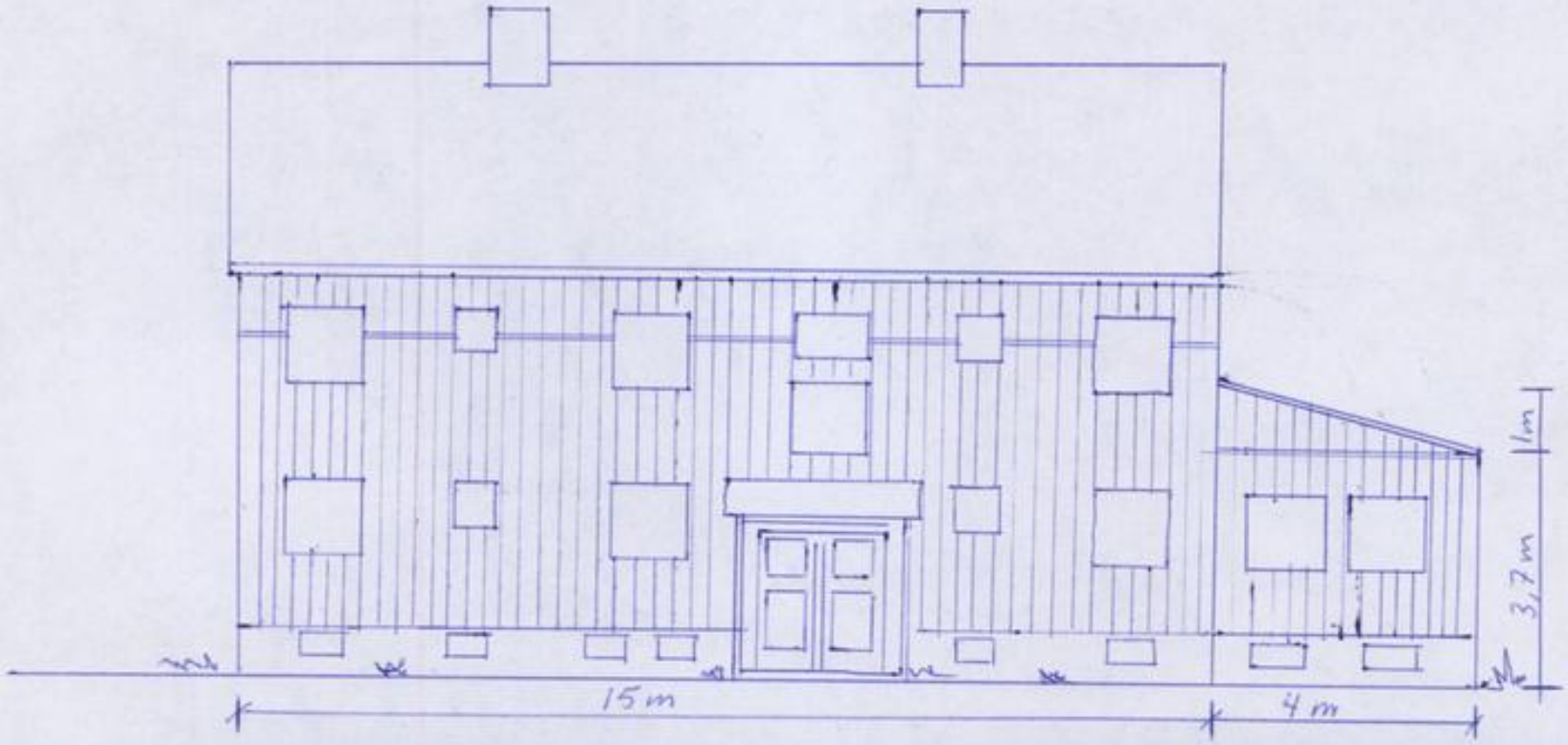
Det forekommer imidlertid at dokumentet ikke er å finne i kommunens arkiv. Mulige grunner til dette kan være at det er gamle bygg fra tid hvor det ikke var krav om søknad, eller at tegninger er gått tapt fra arkivet.

Det er mulig at hjemmelshaver selv kan være i besittelse av disse.

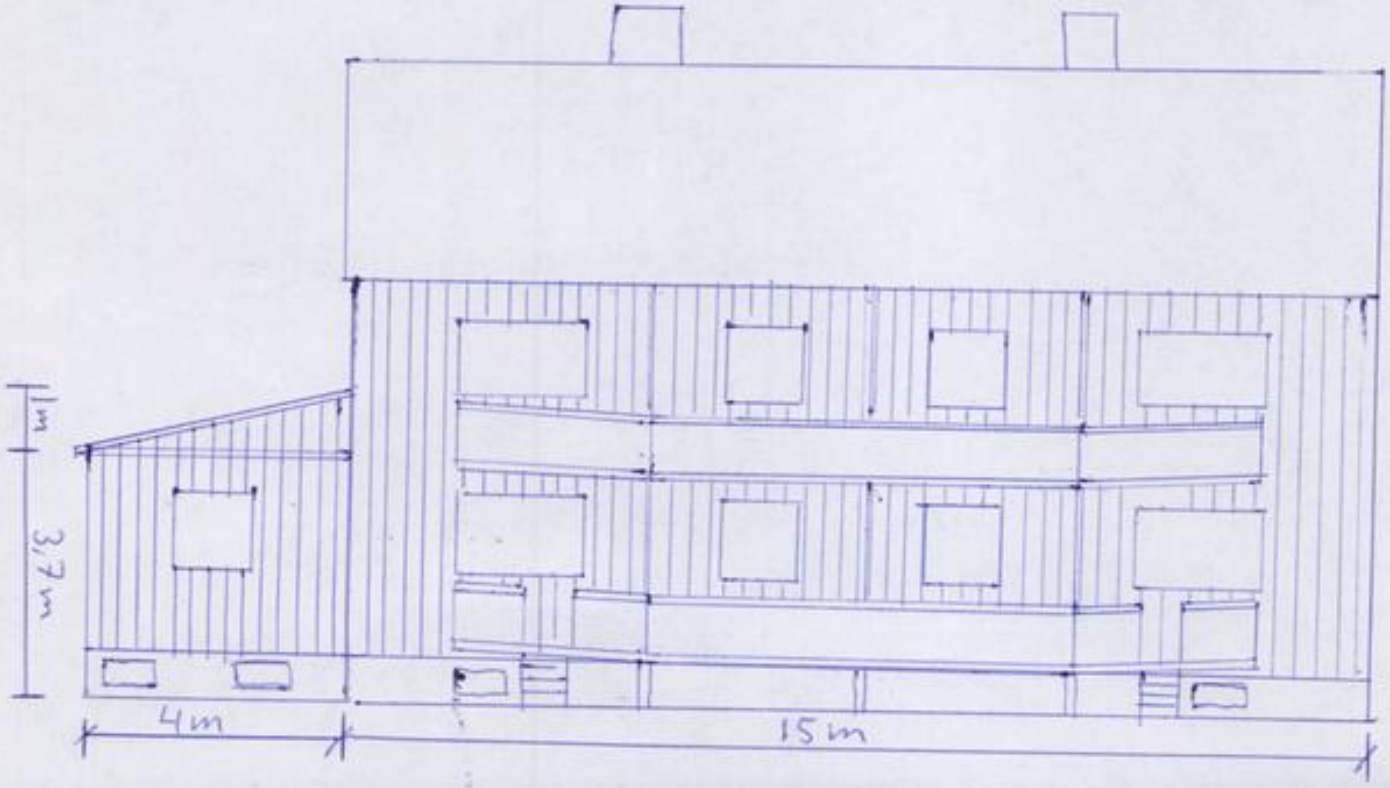
Med hilsen
Bodø Kommune
Oppmålingseksjonen

FASADE VEST 1:100

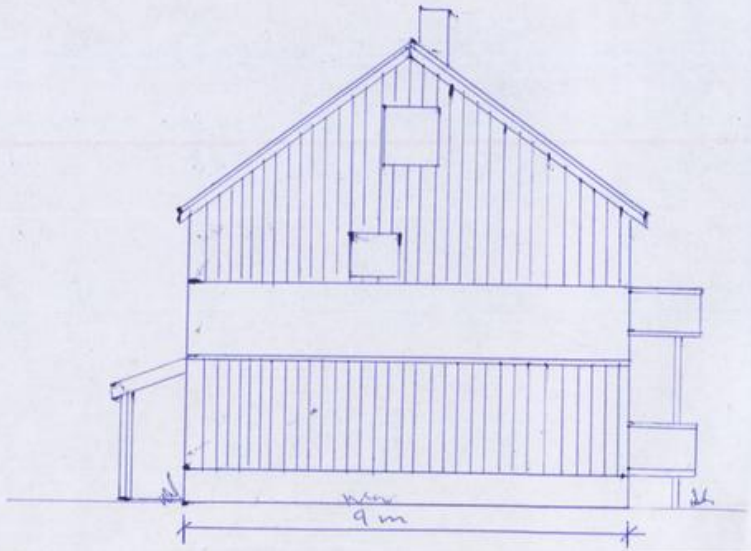
S 0 o R W / 47061356 Geomatikk
138/1779/0 Tegninger



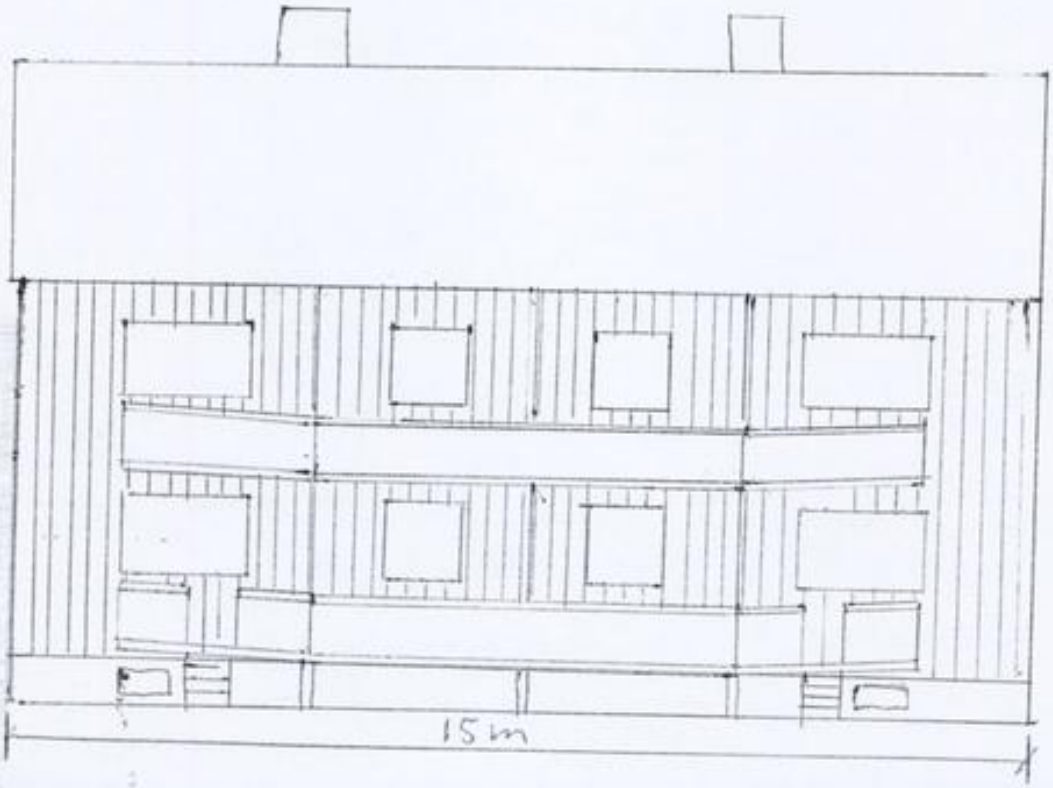
FASADE SØR/ØST 1:100



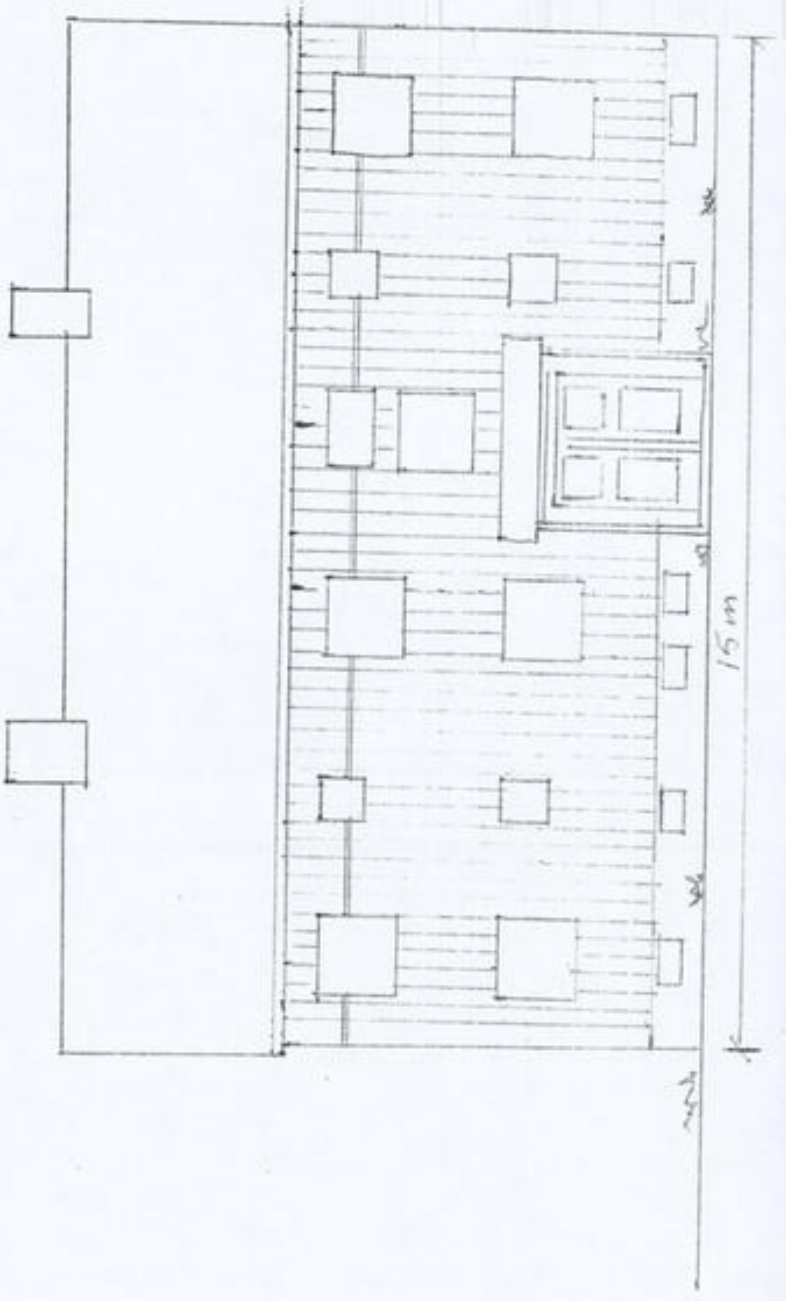
FASADE NORD 1:100 E 1



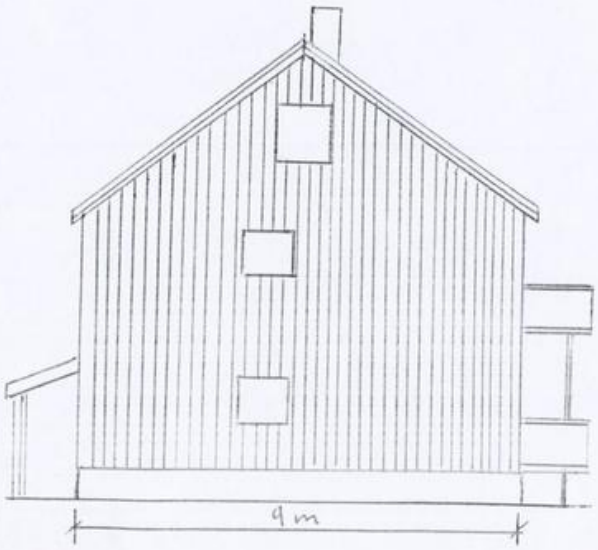
FASADE SØR/ØST 1:100



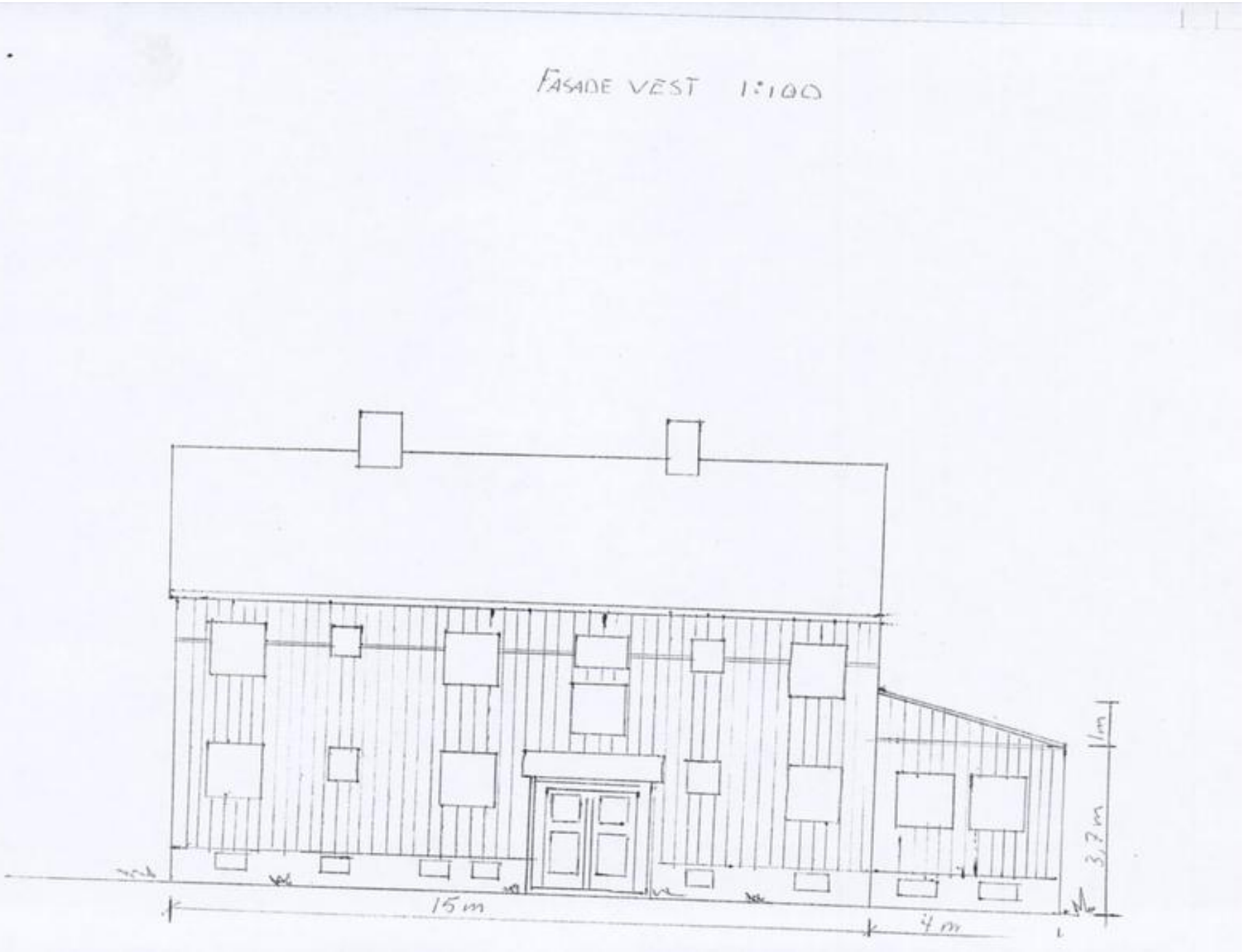
FAȘADE VEST 1:100



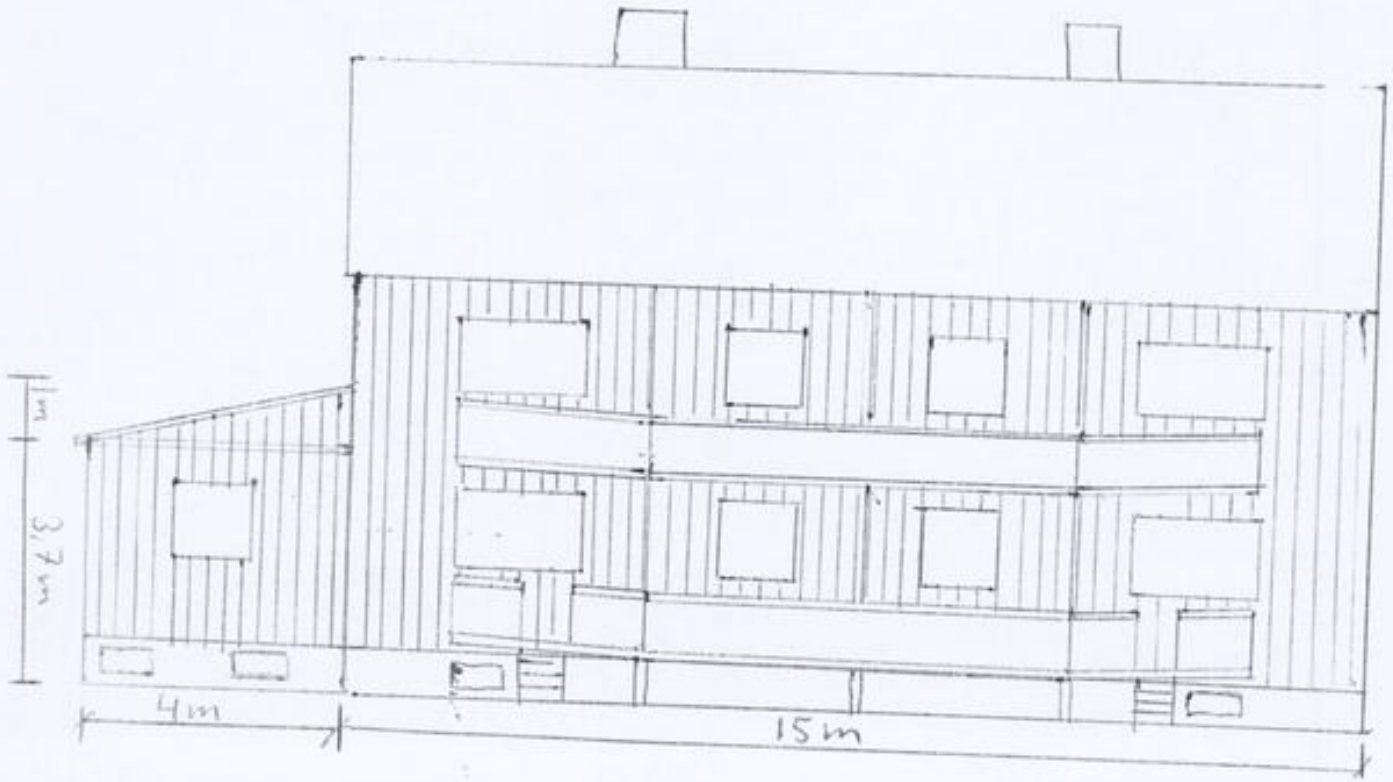
FASADE NORD 1:100



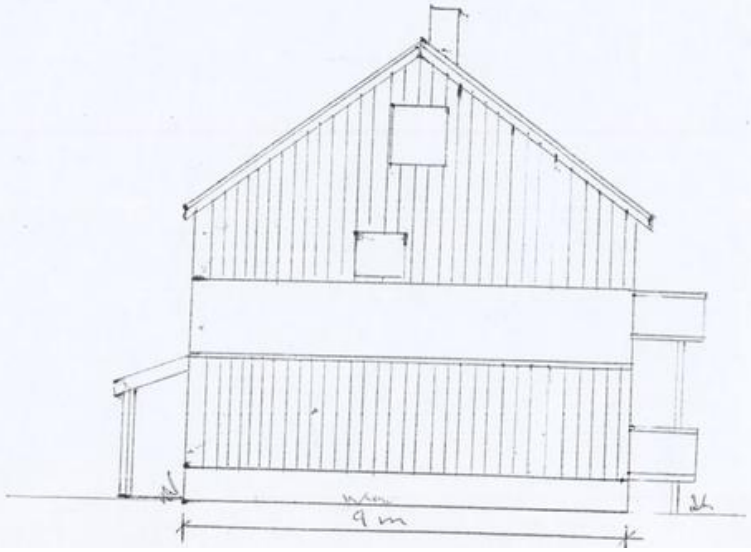
FASADE VEST 1:100



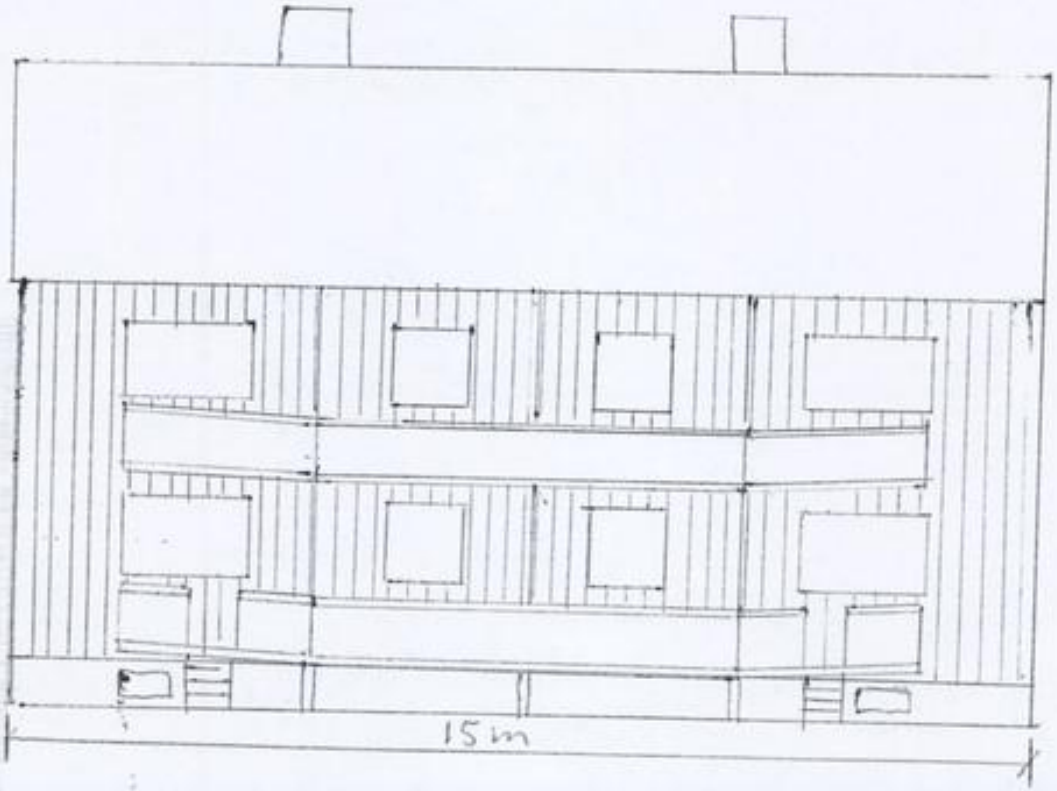
FASADE SØR/ØST 1:100



FASADE NORD 1:100



FASADE SØR/ØST 1:100



Eksisterende

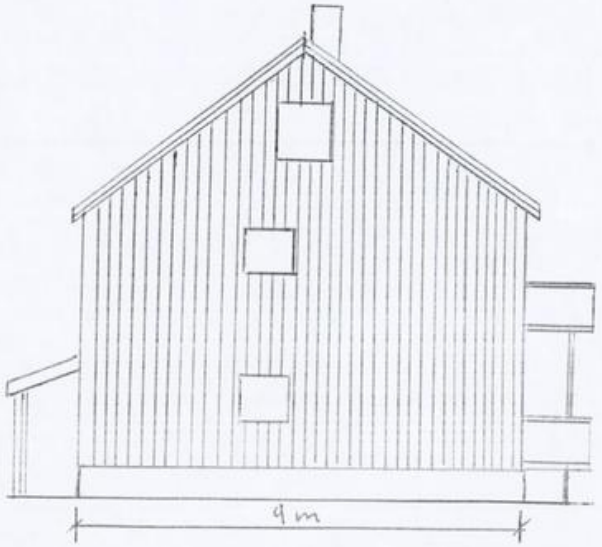
FASADE VEST 1:100

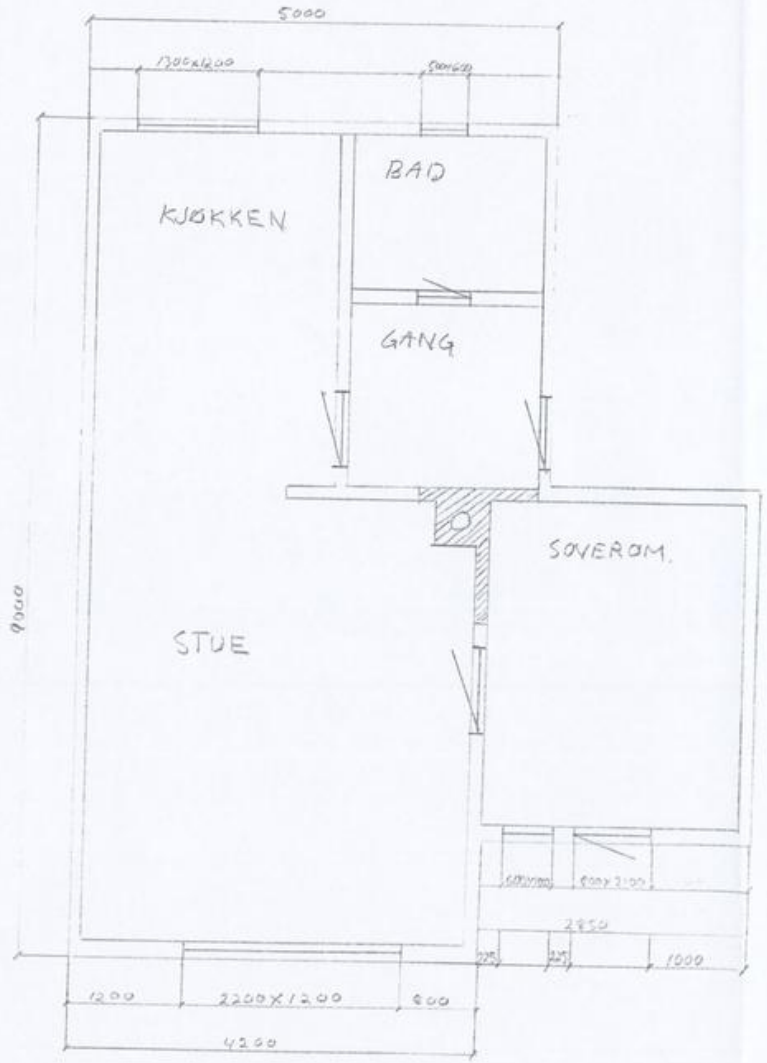


Elusiv.

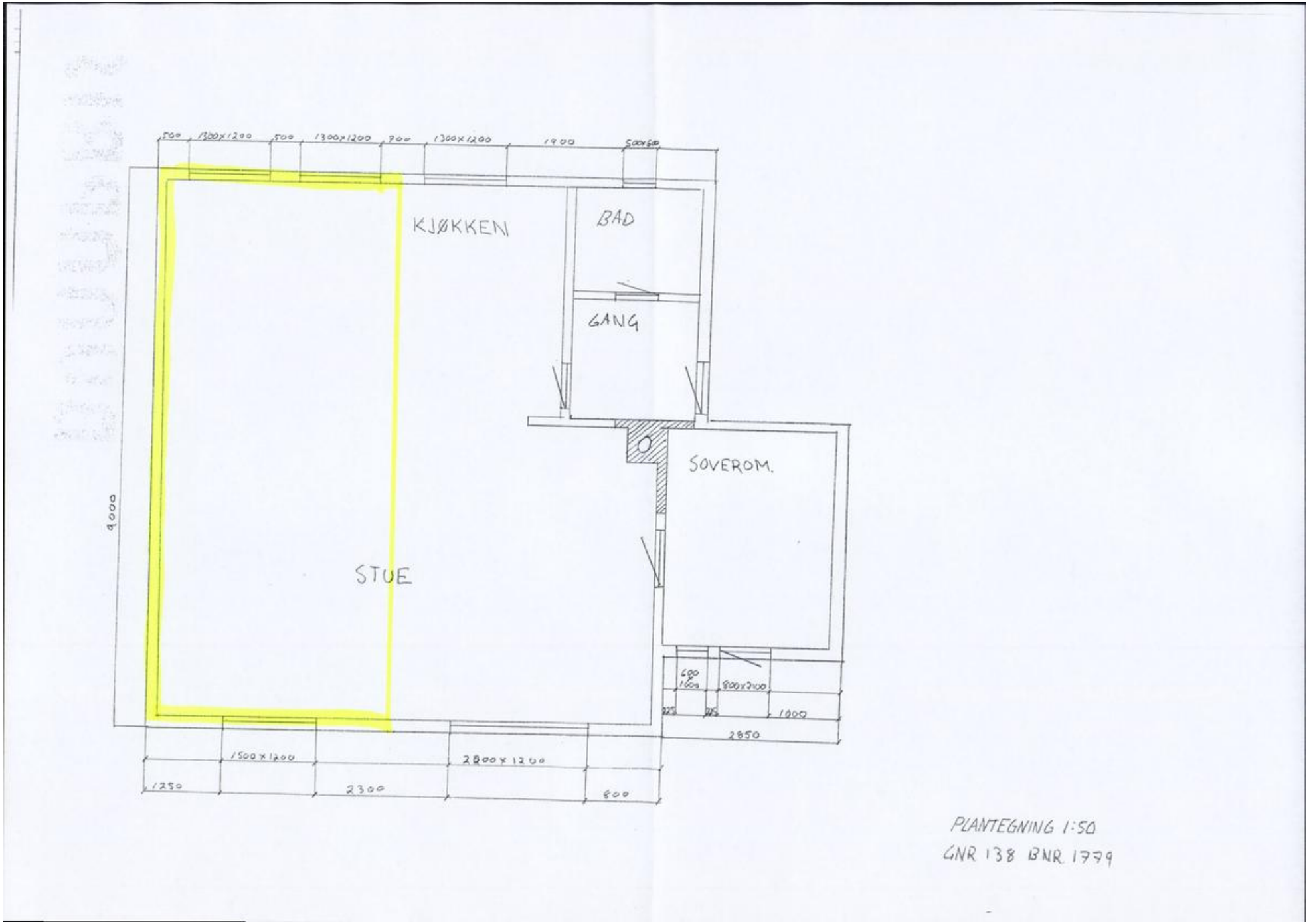
FASADE NORD 1:100

Eliseit

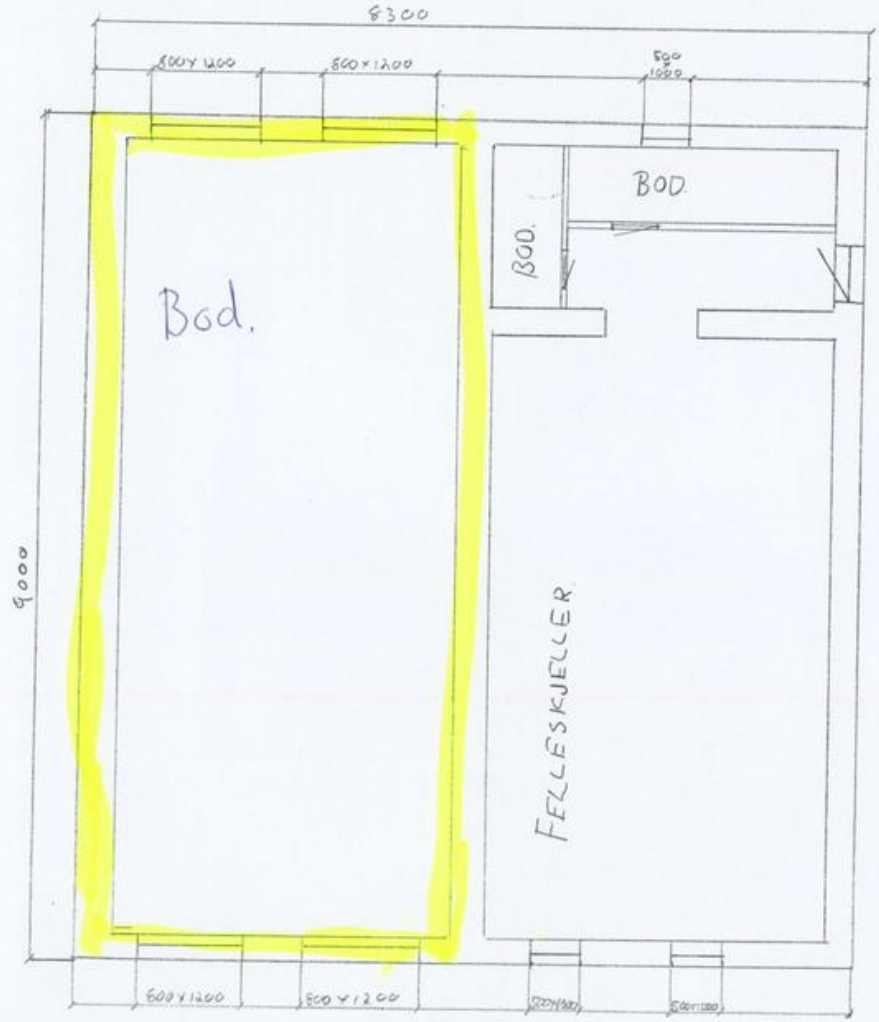


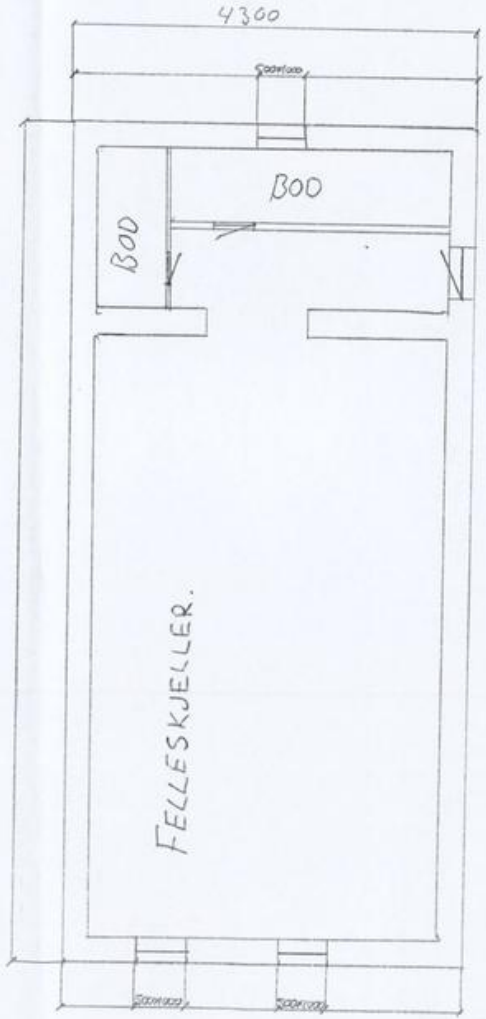


PLANTEGNING 1:50
GNR 138 BNR 1779

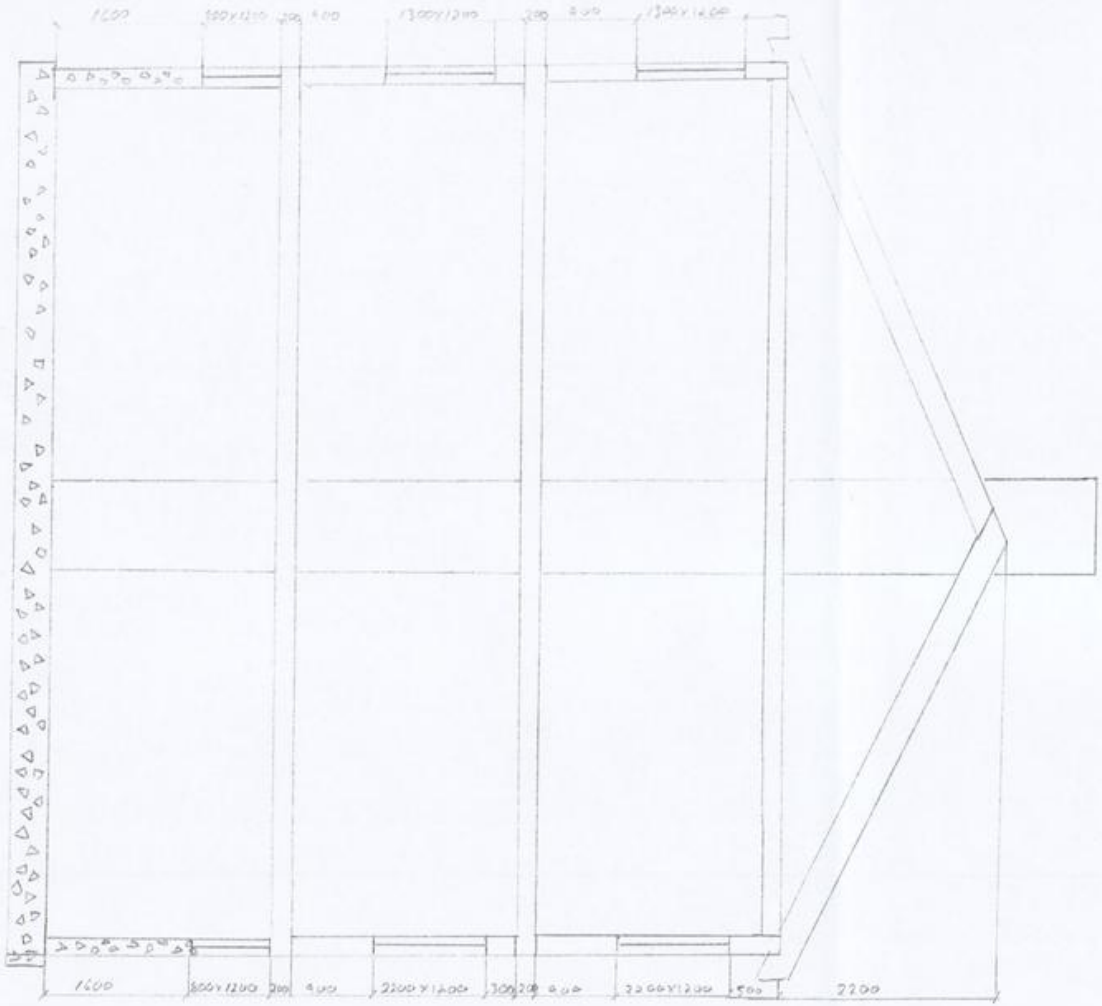


PLANTEGNING 1:50
GNR 138 BNR 1779



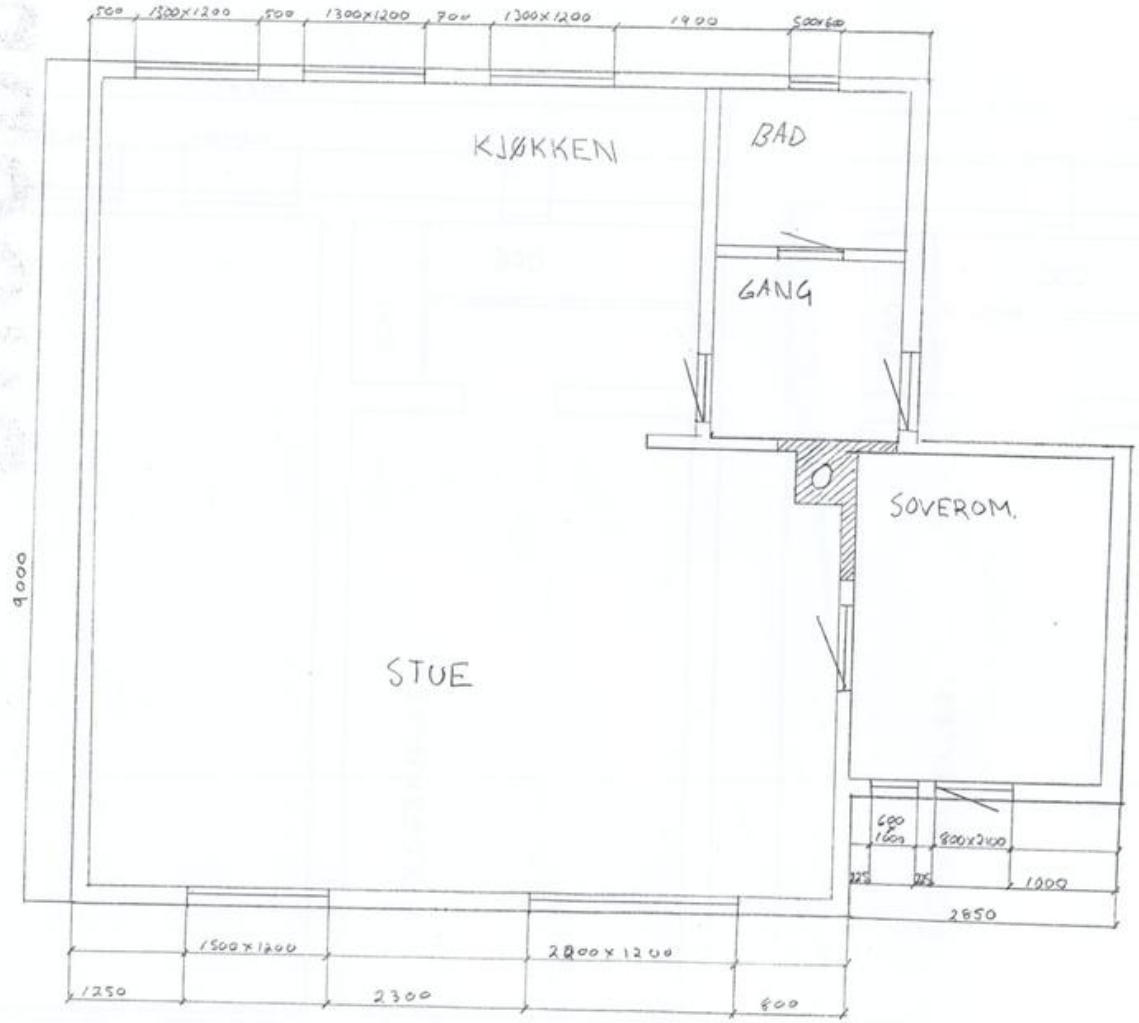


PLANTEGNING 1:50
KJELLER
GNR 138 BNR 1779

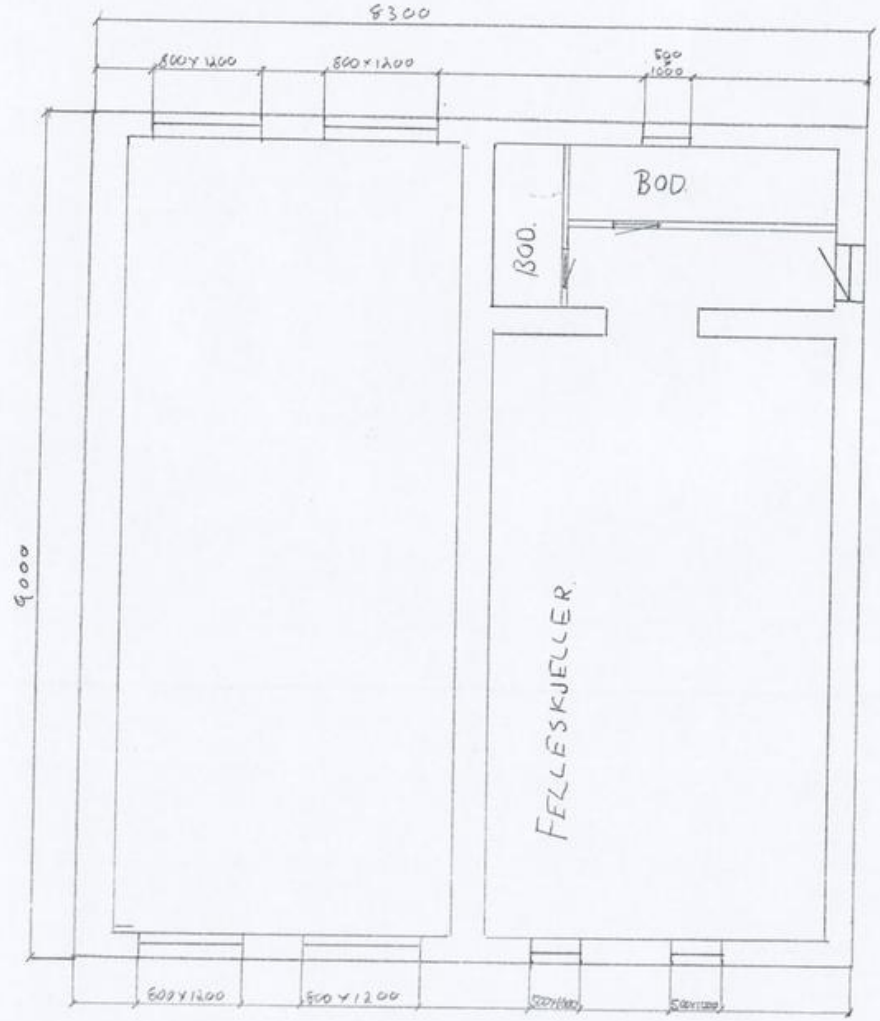


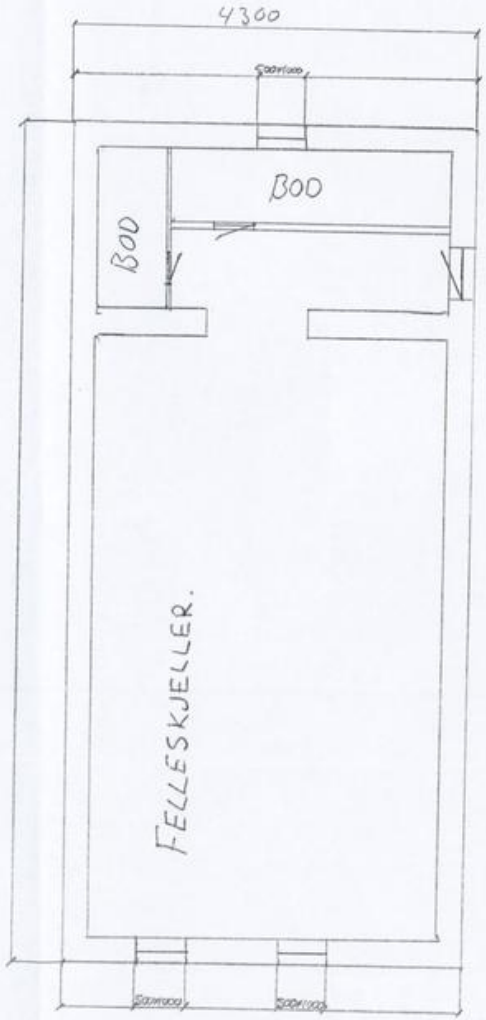
SNITTEGNING 1:50

GNR 179 BNR 1729

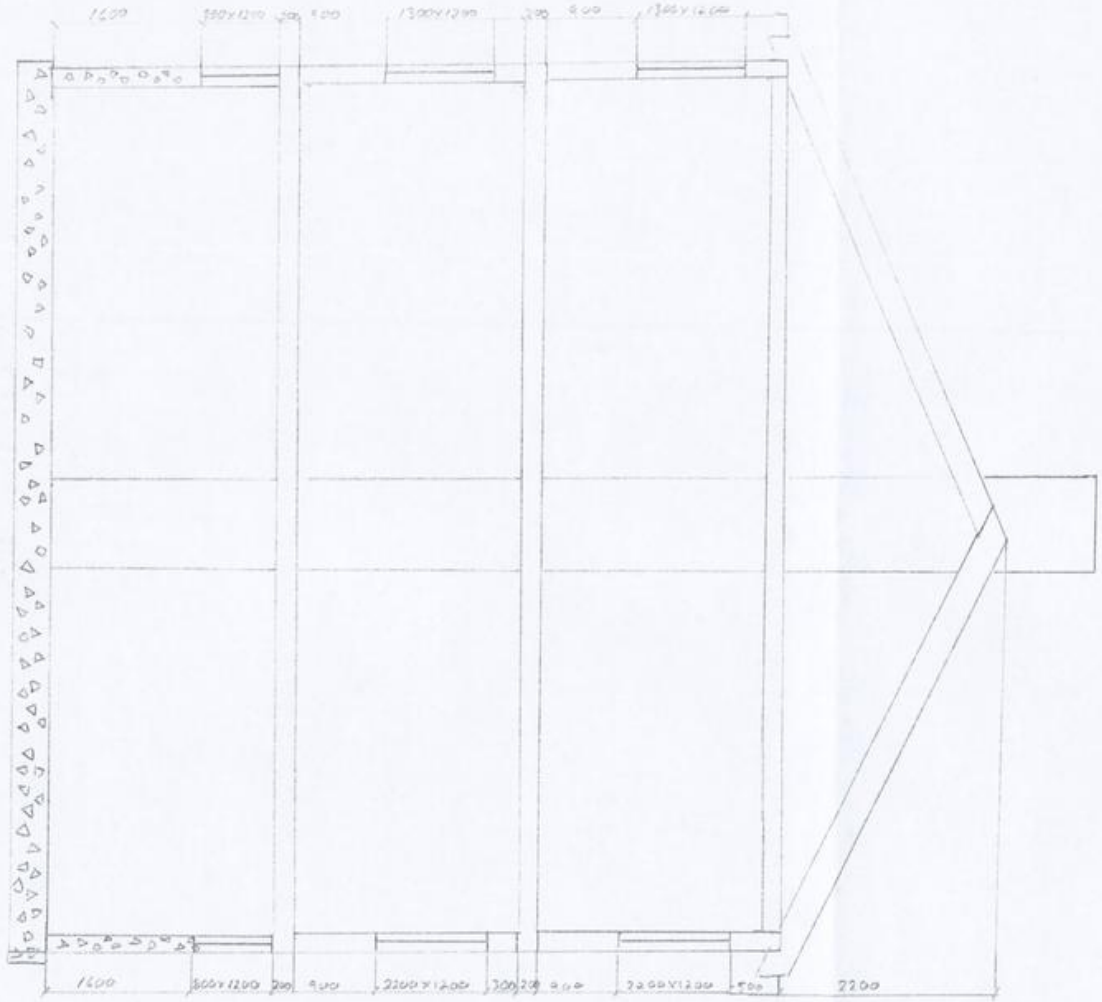


PLANTEGNING 1:50
GNR 138 BNR 1779



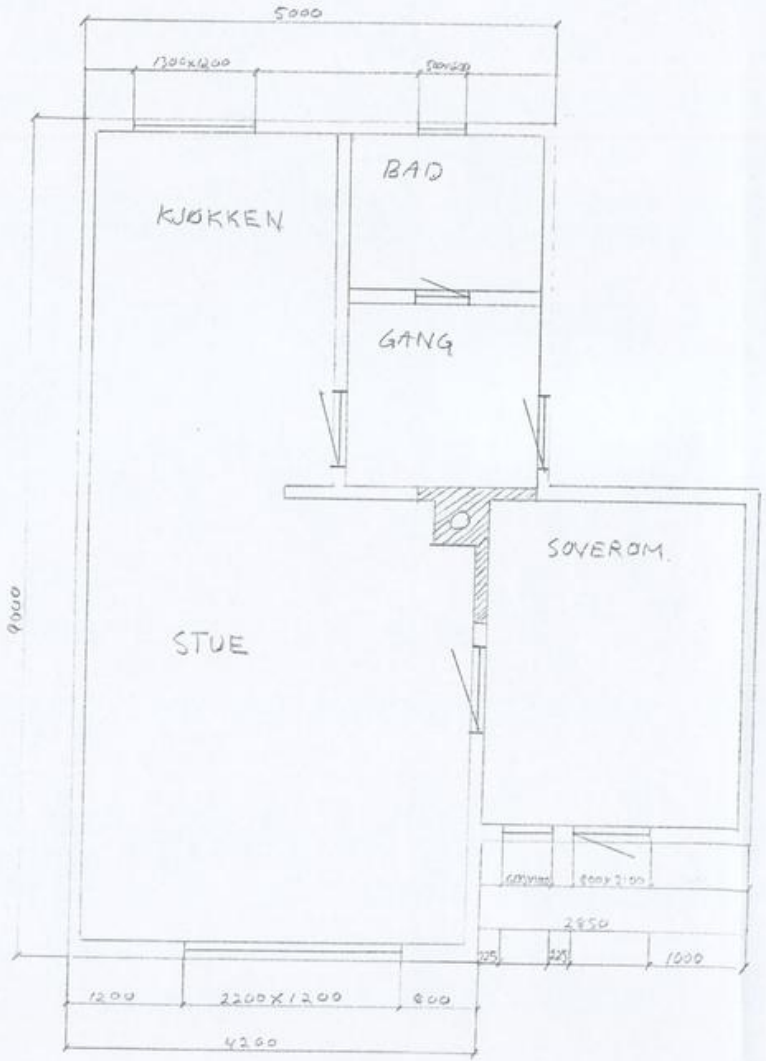


PLANTEGNING 1:50
KJELLER
GNR 138 BNR 1779



SNITTEGNING 1:50

GNR 139 BNR 1779



PLANTEGNING 1:50
GNR 138 BNR 1979

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.

1016-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

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/1779
Adresse: Sandhorngata 38
Dato: 04.08.2026
Målestokk: 1:1500

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

Grunnkart

Eiendom: 138/1779
Adresse: Sandhorngata 38
Dato: 04.08.2026
Målestokk: 1:1500

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.

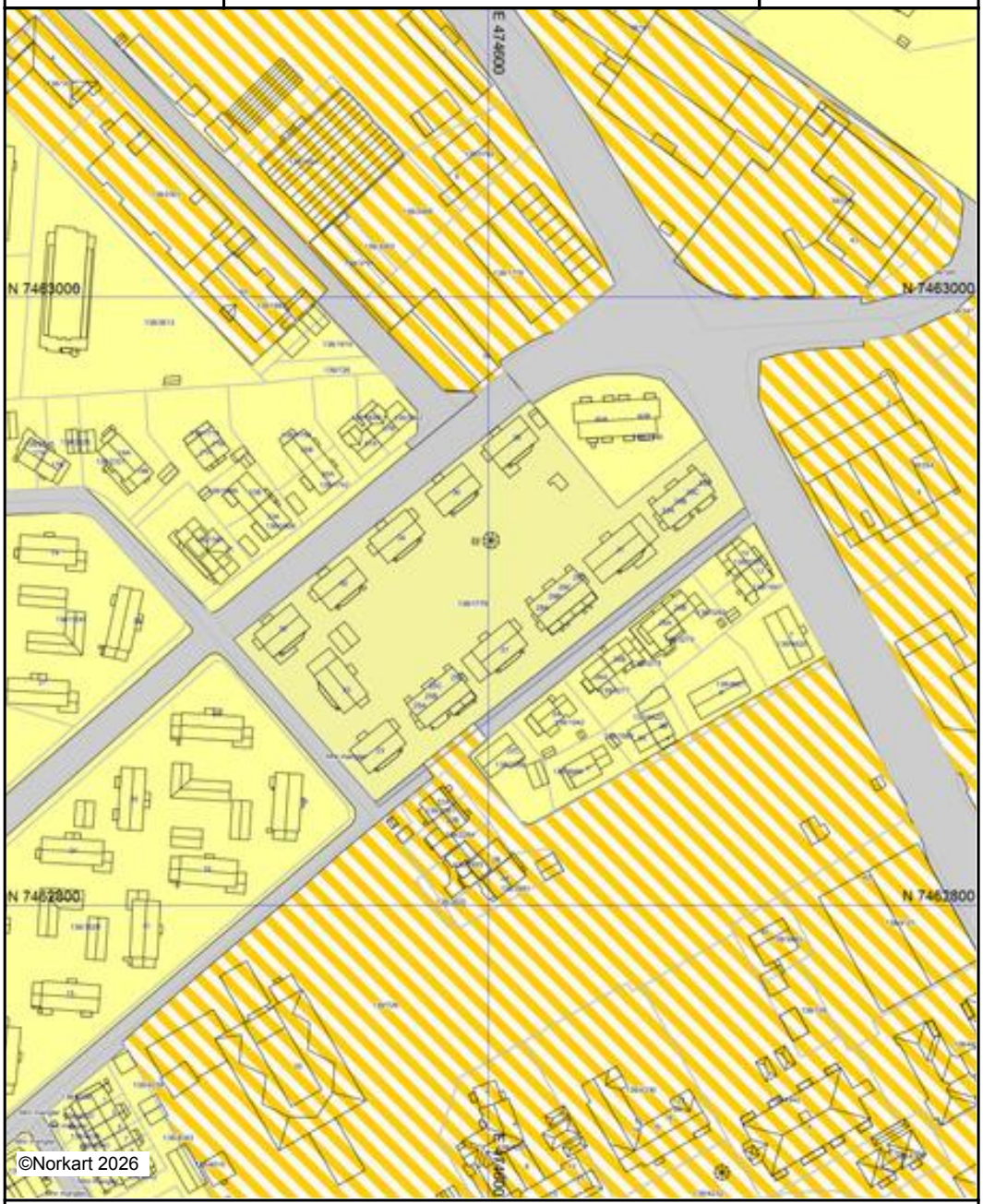
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/1779
Adresse: Sandhorngata 38
Dato: 04.08.2026
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.

Utskriftsdato: 04.08.2026

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.**	1779	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandhorngata 38, 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	Utgått/erstattet
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 356 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 51 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser,Nåværende **Områdenavn** KBA28
	Delareal 9 747 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/16870/1804_KPA2026_Kp_kommuneplanen_planbest_18062026.pdf
Delarealer	**Delareal** 356 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 9 747 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B2.1
	Delareal 10 153 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #02 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 7 127 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_2 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 51 m^2 **Arealbruk** Veg,Framtidig **Områdenavn** V
	Delareal 10 153 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #05 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 10 153 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_2 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 10 153 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_1 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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** 52 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Sprinten

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	Sandhorngata 38	H0102	138/1779	67	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FAGERVIK PERNILLE MARTINI 290893*****	Eiendomsrett 1/1	Sandhorngata 38 8008	Bosatt

Vegadresse: Sandhorngata 38 Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
7	186959116		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	14.12.1954

7: Bygning 186959116: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 14.12.1954

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	455
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	455
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.02.1954	23.06.2004
Igangsettingstillatelse	12.03.1954	23.06.2004
Tatt i bruk	14.12.1954	23.06.2004

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	59	0	59	0	0	0
H02	2	134	0	134	0	0	0
H01	2	134	0	134	0	0	0

K01	0	128	0	128	0	0	0

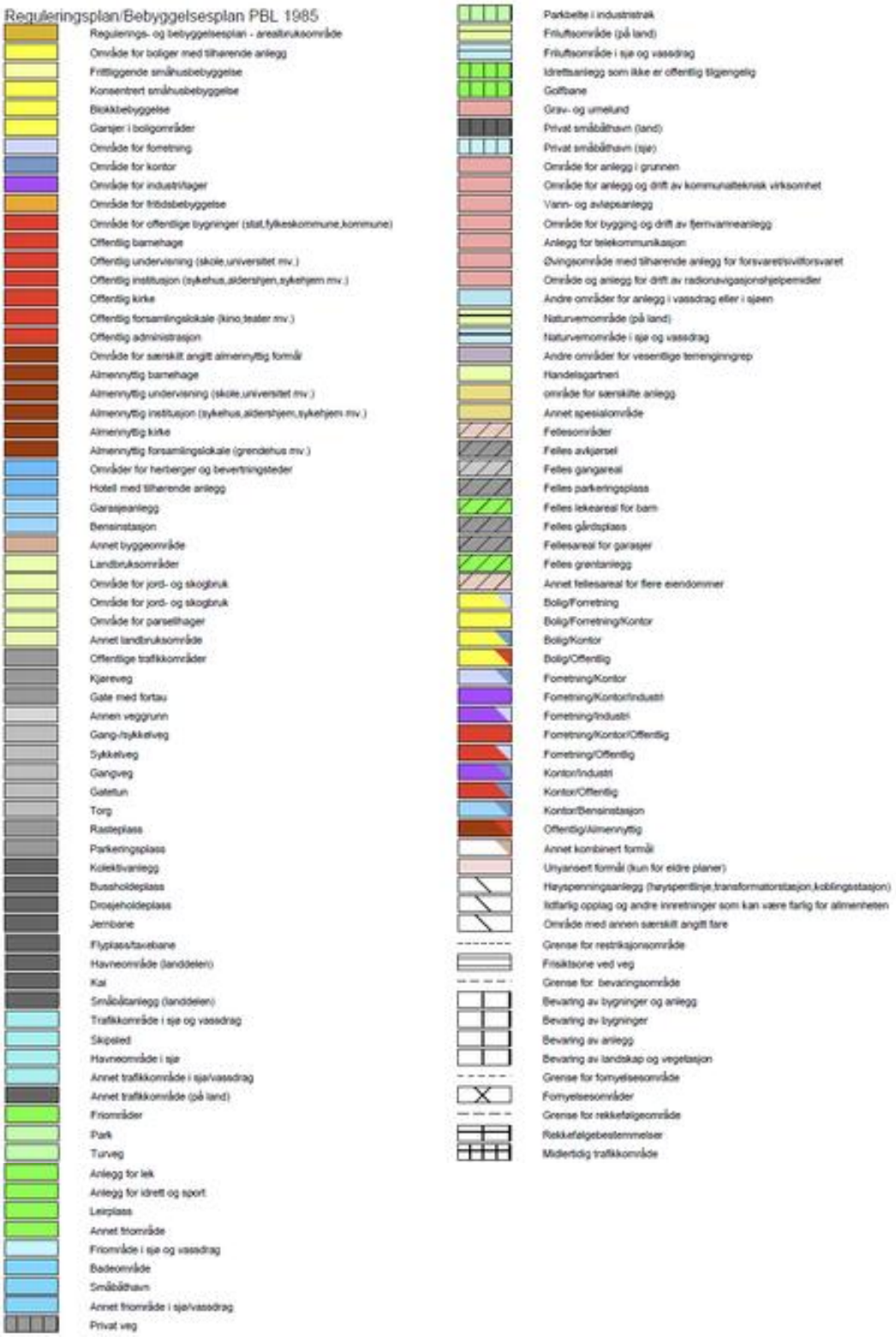
Borettslag

Navn	Tungen Borettslag	Org.nr	952138448
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	21

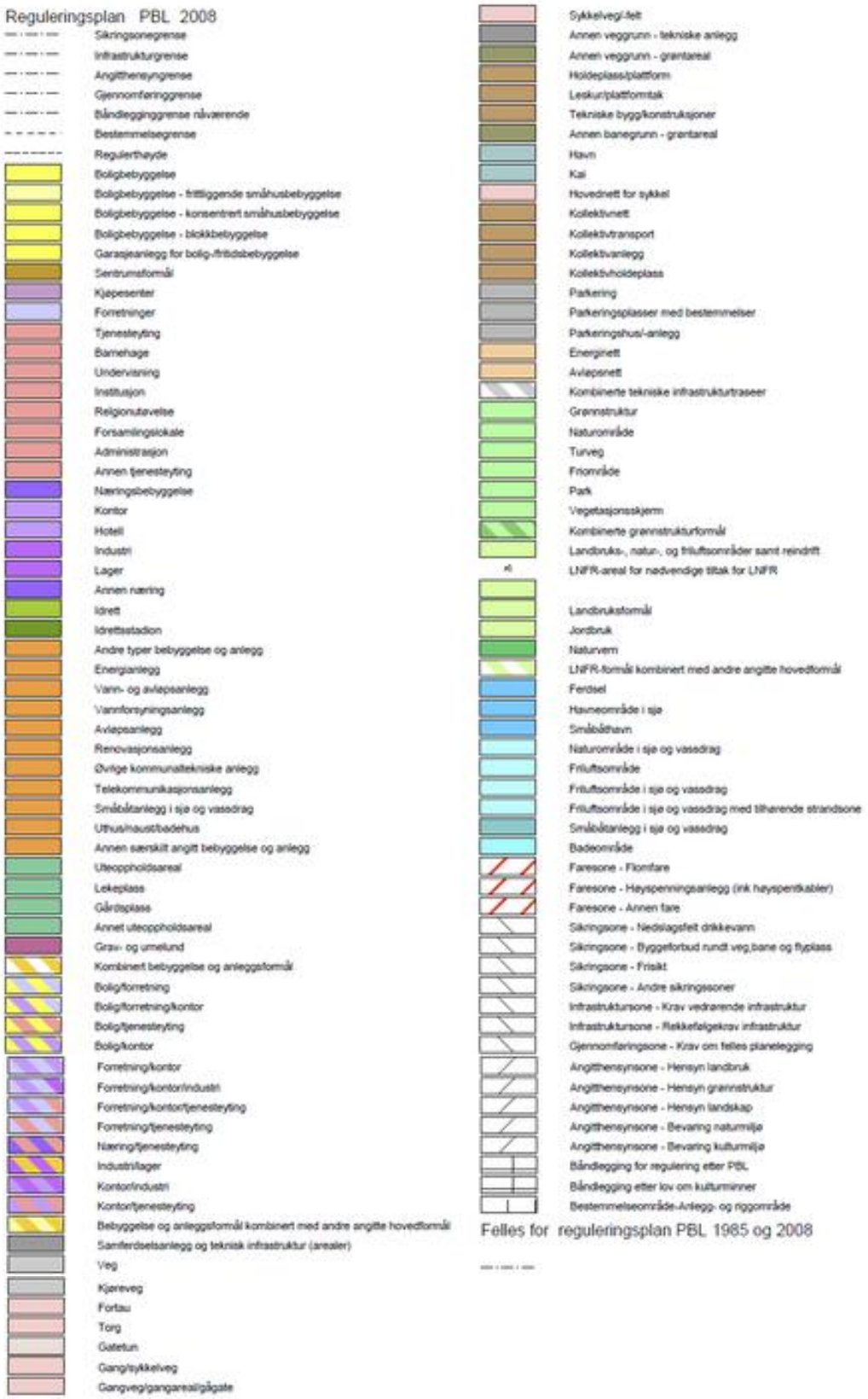
Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	138/1779	10153.3	

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

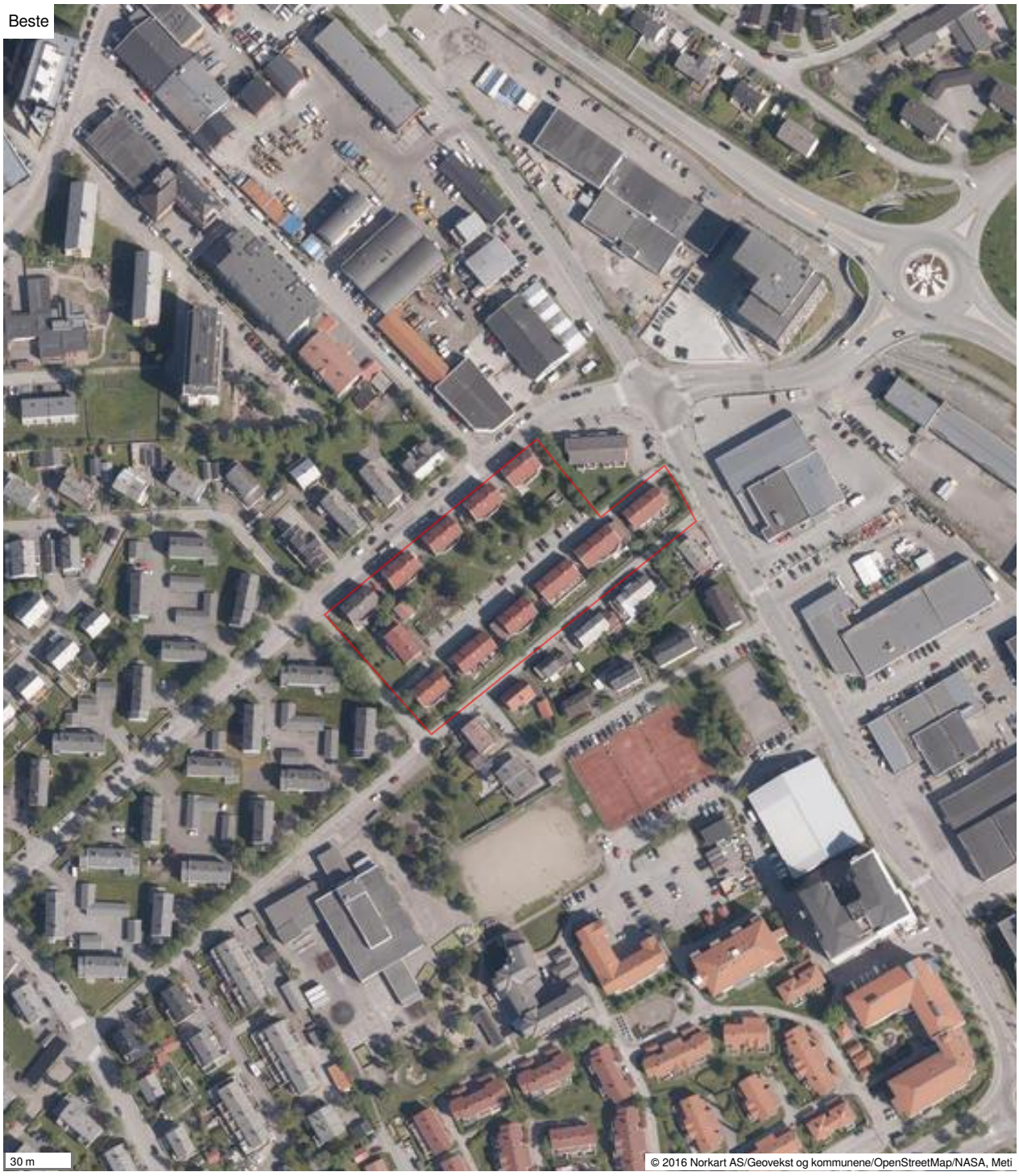
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes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

Andre planobjekter

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

Utskriftsdato: 04.08.2026

Ortofotorapport for eiendom 1804 - 138/1779//



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.


2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2019
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2019
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2018
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2015
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2014
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2011
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2009
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2009
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2006
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2004



2002



1946

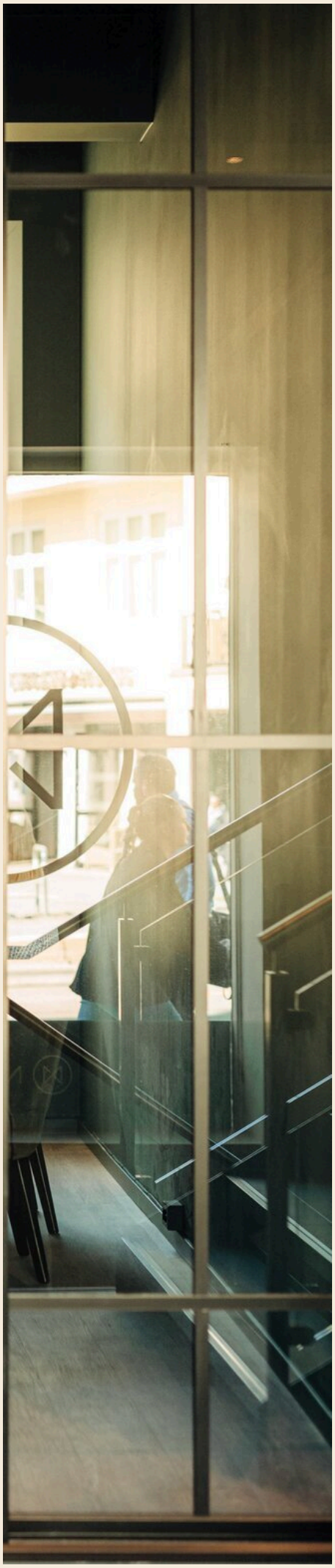


Velkommen til

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: 35-0130/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandhorngata 38 8008 BODØ
Matrikkel: Gnr 138, bnr 1779 (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