NORDVIK

Årnesveien 4

2 soverom | 79 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Årnesveien 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Vedlegg
40	Tilstandsrapport
167	Kontaktinfo
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.05.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende og moderne 3-roms med innglasset balkong, heis og garasjeplass

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**122 630,-**
Totalpris	**4 972 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 064,-**
BRA-i	**79 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Årnesveien 4 – en moderne og innbydende 3-roms leilighet fra 2017 med attraktiv beliggenhet i rolige og familievennlige omgivelser.

Leiligheten ligger praktisk til i 1. etasje og har en god planløsning med lyse oppholdsrom og innglasset balkong på 10 kvm. Her får du heis, parkeringsplass i garasjekjeller og romslig sportsbod i kjeller. Fra leiligheten er det flott utsikt mot blant annet Sandhornet, Småtindan, Hjartøyene, havet og byen.

Sameiet er sosialt og veldrevet, med fasiliteter som trimrom, fellesstue, gjesteleilighet og snekkerbod/hobbyrom.

Området er stille og fredelig med kort vei til marka, flotte turmuligheter, butikk, buss, skole og barnehage.

Velkommen på visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 89 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.


















CLASSIC
OLIVE OIL
























Concept 2





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0054/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Årnesveien 4, 8012 BODØ
Gnr 32, bnr 939, snr 5 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune

Selgere
Ole Martin Nuven
Gundelie Nuven

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
121 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 972 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 985 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 10 kvm
Totalt BRA: 94 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Stue/kjøkken, entré, gang, bad, soverom, bod, soverom 2
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 89 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod og garasje
Total BRA: 5 kvm.

Solforhold
Leiligheten (og balkongen) er sørvest-vendt, noe som medfører at man får utnyttet ettermiddags- og kveldsol svært godt.

Innhold
Boligen ligger i 1. etasje og inneholder:
- Entrè
- Gang
- Stue/kjøkken
- Bad,
- 2 soverom
- Bod /walk-in

Leiligheten har en innglasset balkong på 10 kvm, i tillegg disponerer den en romslig bod i kjeller på 5 kvm (merket 103). I tillegg er det felles snekkerbod/hobbyrom som alle kan benytte seg av, med diverse verktøy mm.

Standard
Entrè | Velkommen inn i en lys og innbydende entrè med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Leiligheten gir et godt førsteinntrykk med moderne overflater og en praktisk planløsning.

Stue | Lys og hyggelig stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, noe som gjør rommet til en naturlig samlingsplass for familie og gjester. Fra stuen er det utgang til en romslig innglasset balkong som fungerer som en flott forlengelse av oppholdsrommet.

Kjøkken | Moderne og funksjonelt kjøkken med stilrene, malte fronter og godt med skap- og benkeplass.

Kjøkkenet har en praktisk utforming som gjør det enkelt å kombinere matlaging og sosialt samvær, med naturlig tilknytning til stue og spiseplass. Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys gir et helhetlig uttrykk, mens fliser over benk bidrar til både et moderne preg og enkel rengjøring. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk, Waterguard og komfyrvakt, og er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg for et godt inneklima.

Bad | Pent og moderne bad med flislagte overflater og komfortabel gulvvarme. Badet inneholder heldekkende servant over innredning, speil med lys, høyskap, vegghengt toalett og dusj med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin. LED-spotter i himling bidrar til et moderne uttrykk.

Soverom | Leiligheten har to gode soverom med fleksible bruksmuligheter. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens det andre soverommet passer perfekt som barnerom, kontor eller gjesterom.

_____
Tekniske installasjoner |
Vannrør av plast, type rør-i-rør. Fordelerskap plassert på bad.
Avløpsrør av plast og støpjern. Stakeluke er plassert i fellesarealer i kjeller.
Balansert ventilasjon. Aggregat plassert på bod.
Felles berederløsning.
Automatsikringer, 40A hovedsikring. Sikringsskap er plassert i entrè

Parkering
Parkeringsplass i felles garasjekjeller. I tillegg to «serviceplasser» som kan benyttes av alle i sameiet til dekkskift og annet.

Det er kun opplegg for lading, ikke montert ladeboks. Sameiet har avtale med firma for kjøp og montering av Zaptec Pro. Kostnad kr 23.500. Den enkelte sameier besørger bestilling og oppgjør.
Lading El-bil belastes sameiets fellesstrøm og faktureres bruker en gang i året, i desember måned. Pris p.t. kr 1,5/kW.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer/påkostninger:
Malt gang, stue og gjestesoverom i 2021.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Dette gjelder for alle leilighetene i sameiet og ble organisert av styret: - Rekkverkene på svalgangene (fellesomr.) ble utskiftet i 2020, og rekkverk på de inngalsserte balkongene ble rustbehandlet i 2024/2025. Arbeidet ble utført av Kodumaia AS, de som leverte prosjektet. - Det har sporadisk vært utbedringer av små lekkasjer i garasjedekket, fra bygget ble tatt i bruk og ut 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke gjort arbeid på det elektriske i leiligheten. Se spm. 9 for elektrisk arbeid som er gjort i fellesarealer.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Sameiet har service-avtaler (årlig) på heis, port og dørpumpe, el-kontroll, sprinkler, FG kontroll, avtale direktevarsling til Salten Brann og avtale bekjempelse skadedyr.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Her kommer styret sin oversikt over arbeid/lukkede avvik fra 2019-2025. Hentet fra dokumentet "Sameiet Årnestoppen Tilstandsvurdering med veldikeholdsplan" (nov. 2025, utført av Ørjan Mollan fra Byggcon) - Garasjeporten er justert for støy og gitt utvidet rekkevidde fjernutløser. - Adkomst tak delvis etablert. - Ny trafo, kapasitetsøkning fra 400A til 600A. - Installert garasjeventilasjon. - Utskifting av batteri i defekte nødlys. - Jordfeil på utebelysning utbedret. Demontert samtlige lyspullerter langs gangveier, etablert betongfundamenter og remontert pullerter. - Utskifting av ståldører nødutgang B-blokk, gang, utgang til avfallsdeponi og ved garasjeport. - Utskifting av rekkverk på samtlige svalganger. - Utskifting av søyler på balkonger mot Fjellveien# leil. H0108, H0207, H0306, H0406 og H0503 - Utbedring av lekkasjer i garasjedekke. - Byttet samtlige nødlysarmaturer på svalganger. - Ihht «Forliksavtale» datert 07.05.25 ble de gjenstående påviste lekkasjepunktene i garasjeanlegget utbedret, blant annet ved installasjon av trau og renner i himling, samt utvendig fuging, i tråd med avtalen. - Glassfeltene i balkongrekkverkene ble demontert, rust fjernet og rekkverkene malt med tokomponent maling før glassene ble montert tilbake.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Styret planlegger å måle radon i 2026/2027.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Ikke i leiligheten vår. Se spm. 9 for utført arbeid på elektriske anlegg i fellesarealene.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei
Eventuell kommentar: Sameiet har en egen utleiehybel med tre sengeplasser.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: For leiligheten: Tilstandsrapport fra 2026 (Byggcon) For bygget generelt/sameiet: Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (nov. 2025, Byggcon)

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se nevnte tilstandsrapport fra 2026 i spm. 22. I tillegg ble det laget tilstandsrapport og salgsoppgave for leiligheten i 2020 (da vi kjøpte boligen). Eiendomsmelger 1 hadde oppdraget.

Bygningssakkyndig
Ståle Limstrand

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:

Beskrevne bolig oppført ca 2017 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 9 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.
3 lags isolerglass i malte trerammer. Brannvinduer på soverom. Ytterdører i trekonstruksjoner. Balkongdør med glassfelt. Innglasset balkong. Åpningsbare skyvefelt i glass.
Etasjeskillere utført i trekonstruksjoner. Malte, slette, formpressede innerdører. Utført i papp og trekonstruksjoner.

Ingen TG2 eller TG3!

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Felles berederløsning - Ikke inspisert

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Integrert kjøleskap m/fryser, stekeovn/komfyr og oppvaskmaskin.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vaskemaskin (kan følge med om ønskelig) og frittstående fryseboks.

Garderobeskap på soverom er ikke fastmontert, men kan evt. medfølge.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold i sameiet.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 9 190,29 kWh for 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 064,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett: kr. 549,00,-
Andel felleskostnad: kr. 3 514,92,-

Andel felleskostnader dekker blant annet drift og vedlikehold av sameiet og garasjeanlegg, kabel-TV/internett, renovasjon, varmtvann, renhold, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, vedlikehold av fellesarealer, samt revisjons- og forretningsførerhonorar.

Kommunale avgifter
Kr 2 326,-pr. 2025

Gebyr Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr. 1 256,64,-
- Vann: kr. 1 069,44,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring er inkludert i felleskostnader.
- Ingen alarm.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 549 ,- pr mnd inngår i felleskostnader.

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

Eiendomsskatt
Kr 10 228,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Bodø kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 163 363,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 653 453,- pr. 2024
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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Årnestoppen Boligsameie, orgnr. 919210125

Om sameiet
Sameiets navn er Årnestoppen Boligsameie.
Sameiet er opprettet ved tinglyst seksjoneringsbegjæring den 24. mai 2017. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret, org.nr. 919 210 125.

Sameiet er et eier-seksjonssameie på eiendommen gnr. 32, bnr.939 i Bodø kommune.
Sameiet består av 44 boligseksjoner og 39 næringsseksjoner, hvorav 1 fellesstue og 1 utleiehybel som står til disposisjon for beboerne i sameiet.
Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.
Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.
Hver boligseksjon har en bod seksjonert som tilleggsdel, samt en eierandel i parkeringsseksjonen, seksjon nr 68.
Seksjonseiere har mulighet til å kjøpe ekstra bod eller parkeringsplass. Disse er seksjonert som egne næringsseksjoner.
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiet har 1 fellesstue og 1 utleiehybel som står til disposisjon for beboerne i sameiet. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Man kan være med i snømåkingsgruppe om vinteren, med godtgjørelse, dersom man ønsker og det er plass på lista. Man har da ansvar for ca. 2 uker i løpet av vinteren. Man får tildelt et fast beløp for å stå på lista, i tillegg til ekstra godtgjørelse for de timene man måker.
Sameiet har også:
Hagegruppa – ansvar for plantene på uteområdet
Trimutvalget – ansvar for trimrommet (innkjøp av utstyr, tørkepapir mm)
Fellesstue-ansvar – 1-2 personer som har kontroll på fellesstua, låner ut nøkkel osv.
Hybelleilighet-ansvar – 1 person har ansvar for nøkkel til denne, og at den leveres tilbake etter bruk.

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 68 693,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forslag til disponering av overskudd for 2024:
Regnskapet viser et overskudd på 807 294.- Styret anbefaler at overskuddet settes til fremtidig vedlikehold og styrker således lagets egenkapital.
Styret bekrefter at årsregnskapet gir ett rettvisende bilde av stilling og resultat.

Budsjett for 2025:
Budsjett 2024 er tillagt generell index-regulering på 3,0 %. Det vises for øvrig til de enkelte tall i budsjettet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i prospektet.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det vil være 3 felles dugnader i løpet av året. Når det kalles inn til felles dugnad vil det komme informasjon om dette på oppslagstavla og hjemmesida i god tid før dugnadsdato.

Dyrehold
Det er tillatt med husdyr i sameiet.

Sameiets forsikring
IF Forsikring
Polisenr. SP1474233.5.2

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 603 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med brosteinslagt adkomstarealer, samt felles uteareal med etablert lekeområde og nedfelte søppelkonteinere. Eiendommen har meget gode lysforhold og utsiktsforhold.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved 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
Årnesveien 4 ligger i et rolig, trygt og svært familievennlig boligområde i populære Rønvik. Her bor man skjermet og fredelig, samtidig som man har kort vei til både servicetilbud, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder.

Boligen har en attraktiv beliggenhet med nærhet til marka og fantastiske turmuligheter året rundt. Rett bak blokka går det sti opp mot Rønvikfjellet, med videre tilgang til populære turmål som Keiservarden, Linken og Palfjellet. Området innbyr også til rolige trilleturer og hyggelige rusleturer i nærområdet.

Fra balkongen kan man nyte fine kveldsstunder i solnedgangen, og området er kjent for sin stillhet og gode bokvalitet. Nabolaget består av en fin blanding av voksne, eldre og småbarnsfamilier, og oppleves som både sosialt og inkluderende.

Det er kort gangavstand til dagligvarebutikk og busstopp, samt barneskole og flere barnehager innenfor ca. 1 km radius. På Rønvikleira finner man ytterligere servicetilbud som treningssenter, bensinstasjon, flere butikker og øvrige handels- og servicetilbud.

Sameiet tilbyr også attraktive fasiliteter som trimrom, fellesstue og gjesteleilighet, noe som bidrar til et sosialt og velfungerende bomiljø.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 27.10.1017.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 16.06.2022
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer Delareal 7 206 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnB

Kommuneplaner under arbeid:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status Planforslag
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1289 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1289)
Navn Årnesveien 4
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 30.10.2014
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/8644/1289_best.pdf
Delarealer Delareal 3 603 m
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn B
Delareal 41 m
RPHensynsonenavnh_140
RPSikring Frisikt

Reguleringsplaner under bakken:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1289 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1289)
Navn Årnesveien 4
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 30.10.2014
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/8644/1289_best.pdf
Delarealer Delareal 3 603 m
Formål Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
Feltnavn G

Konsesjon
Det foreligger ingen konsesjon på eiendommen.
Det er ingen boplikt for eiendommen.
Ingen odel.

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

1804/32/939/5:
16.06.2016 - Dokumentnr: 540675 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Nordlandsnett AS
Org.nr: 990 892 679
Rett til å bygge, drive og vedlikeholde et 24 kV kabelanlegg
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1804 Gnr:32 Bnr:939
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2017 - Dokumentnr: 550357 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/5230

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 25 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 21 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 4 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 012,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 99 712,- 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 11. mai 2026

Megler
Adrian Arntsen , Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97489277

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).

Årnesveien 4

Nabolaget Nedre Fjellveien/Årnessletta - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rønvik skole (1-10 kl.) 429 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Saltvern skole (1-10 kl.) 654 elever, 39 klasser	15 min 1.3 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl... 328 elever, 30 klasser	7 min 2.8 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	8 min 3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	9 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Rønvik	10 min
Heidenreich avd. Bodø	12 min

Offentlig transport

Solliveien Linje 3	7 min 0.5 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	21 min 1.9 km
Bodø lufthavn	11 min

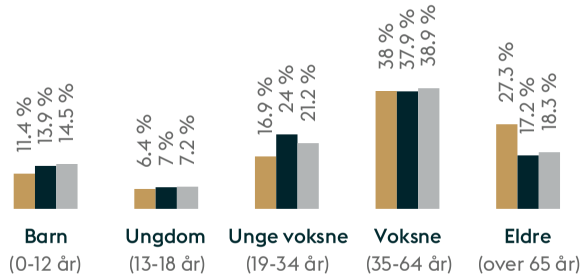
Barnehager

Rønvik barnehage (0-5 år) 57 barn	3 min 0.2 km
Knerten Bodø barnehage (1-5 år... 38 barn	4 min 0.3 km
Nerenga barnehage (1-5 år) 33 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Volden	7 min
Kiwi Rønvika	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Fjellveien/Årnessle...	810	408
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gundelie Nuven	9578-5990-4-3284707	2026-04-10 19:48:40
Ole Martin Nuven	9578-5999-4-2278353	2026-04-09 08:06:44

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
9. apr. 2026

Oppdragsnummer
35-0054/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Årnesveien 4, 8012 BODØ

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Selgere
Ole Martin Nuven, Gundelie Nuven

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. november 2020

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: SP1474233
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette gjelder for alle leilighetene i sameiet og ble organisert av styret: - Rekkverkene på svalgangene (fellesomr.) ble utskiftet i 2020, og rekkverk på de inngalsserte balkongene ble rustbehandlet i 2024/2025. Arbeidet ble utført av Kodumaia AS, de som leverte prosjektet. - Det har sporadisk vært utbedringer av små lekkasjer i garasjedekket, fra bygget ble tatt i bruk og ut 2024.

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort arbeid på det elektriske i leiligheten. Se spm. 9 for elektrisk arbeid som er gjort i fellesarealer.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sameiet har service-avtaler (årlig) på heis, port og dørpumpe, el-kontroll, sprinkler, FG kontroll, avtale direktevarsling til Salten Brann og avtale bekjempelse skadedyr.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Her kommer styret sin oversikt over arbeid/lukkede avvik fra 2019-2025. Hentet fra dokumentet "Sameiet Årnestoppen Tilstandsvurdering med veldikeholdsplan" (nov. 2025, utført av Ørjan Mollan fra Byggcon) - Garasjeporten er justert for støy og gitt utvidet rekkevidde fjernutløser. - Adkomst tak delvis etablert. - Ny trafo, kapasitetsøkning fra 400A til 600A. - Installert garasjeventilasjon. - Utskifting av batteri i defekte nødlys. - Jordfeil på utebelysning utbedret. Demontert samtlige lyspullerter langs gangveier, etablert betongfundamenter og remontert pullerter. - Utskifting av ståldører nødutgang B-blokk, gang, utgang til avfallsdeponi og ved garasjeport. - Utskifting av rekkverk på samtlige svalganger. - Utskifting av søyler på balkonger mot Fjellveien# leil. H0108, H0207, H0306, H0406 og H0503 - Utbedring av lekkasjer i garasjedekke. - Byttet samtlige nødlysarmaturer på svalganger. - Ihht «Forliksavtale» datert 07.05.25 ble de gjenstående påviste lekkasjepunktene i garasjeanlegget utbedret, blant annet ved installasjon av trau og renner i himling, samt utvendig fuging, i tråd med avtalen. - Glassfeltene i balkongrekkverkene ble demontert, rust fjernet og rekkverkene malt med tokomponent maling før glassene ble montert tilbake.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret planlegger å måle radon i 2026/2027.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ikke i leiligheten vår. Se spm. 9 for utført arbeid på elektriske anlegg i fellesarealene.

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

Eventuell kommentar: Sameiet har en egen utleiehybel med tre sengeplasser.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: For leiligheten: Tilstandsrapport fra 2026 (Byggcon) For bygget generelt/sameiet: Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (nov. 2025, Byggcon)

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se nevnte tilstandsrapport fra 2026 i spm. 22. I tillegg ble det laget tilstandsrapport og salgsoppgave for leiligheten i 2020 (da vi kjøpte boligen). Eiendomsmelger 1 hadde oppdraget.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 35-0054/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ole Martin Nuven	**2026-04-09**	**Gundelie Nuven**	**2026-04-10**

Identifikasjon

Ole Martin Nuven

Identifikasjon

Gundelie Nuven

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

Tilstandsrapport

Leilighet

Årnesveien 4, 8012 BODØ

BODØ kommune

gnr. 32, bnr. 939, snr. 5

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 18.02.2026 **Rapportdato:** 02.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14553-2529 **Referansenummer:** UJ8399

Foretak: Byggcon Nord AS **Takstingeniør:** Ståle Limstrand

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

Byggcon Nord AS

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

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

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

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

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



Rapportansvarlig

Ståle Limstrand
Uavhengig Takstingeniør
stale@byggcon.no
412 21 281

Medlem av NITO

BYGGCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 2017 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 9 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

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

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

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

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	94 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	94 m²
Totalpris	4 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

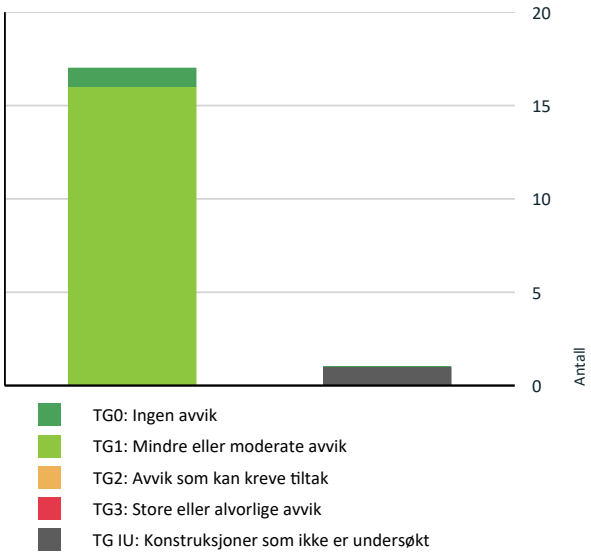
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

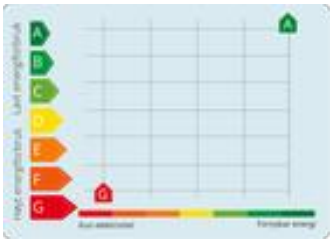
Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2017

Kommentar
Matrikkelen - Bodø kommune

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

3 lags isolerglass i malte trerammer.
Brannvinduer på soverom

Smøring/normalt vedlikehold er påregnet.

TG 1 Dører

Ytterdører i trekonstruksjoner.
Balkongdør med glassfelt

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong
Åpningsbare skyvefelt i glass

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

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

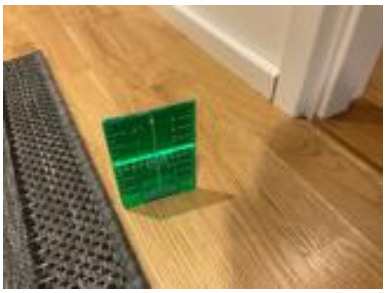
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Malte, slette, formpressede innerdører.
Utført i papp og trekonstruksjoner.
Innvendige dører har enkelte kosmetiske merker og lette bruksavtrykk som følge av normal bruk. Disse avvikene påvirker ikke funksjon og vurderes å ligge innenfor det som med rimelighet kan forventes for alder og bruk. Vurdering er basert på visuell befaring og omfatter ikke fullstendig registrering av alle mindre estetiske forhold.

Normalt vedlikehold som smøring og etterstramming av hengsler og låsebeslag må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er som fra byggeår.
Sørg for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Sparklet og malt gips i himling.
Led spotter installert.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Nedstøpte, elektriske varmekabler. Termostatstyrt.
Varmekabler er ikke funksjonstestet
Det er målt mer enn 25mm høydeforskjell fra gulv ved terskel, til topp slukrist.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk er lett tilgjengelig for rengjøring og inspeksjon.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Heldekkende servant over innredning.
Speil med lys over.
2x overskap.
Høyskap
Vegghengt toalett.
Dusjvegger i glass. Dusjgarnityr på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Tilknyttet balansert ventilasjon.
Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hull er tatt fra

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning med malte, slette fronter
Normalt godt utbygget med skap og benkeplass
Laminert benkeplate
Stålvask med benkebeslag
Fliser på vegg over benk
Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl/frys

Waterguard og komfyrvakt installert

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Mekanisk avtrekk over platetopp.
Tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Fordelerskap plassert på bad
Avrenning til sluk.
Innvendig stoppekran er plassert i fordelerskap på bad



TG 1 **Avløpsrør**

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast og støpjern
Stakeluke er plassert i fellesarealer i kjeller

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Aggregat plassert på bod

Ikke innvendig inspisert, da det er plassert garderobeskap foran døren



TG IU Varmtvannstank

Felles berederløsning.
Ikke inspisert

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.

Automatsikringer
40A hovedsikring

Sikringsskap er plassert i entrè
I hovedsak skjult anlegg
Fordelt over 13 kurser

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   I hovedsak som fra byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

94 m²/79 m²

Leilighet: Stue/kjøkken, Entré, Gang, Bad, 2 Soverom, 2 Bod, Innglasset balkong, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 800 000**

Markedsvurdering
Beskrevne eiendom har beliggenhet i Årnesveien - Rønvikfjellet.
Nærområde med lavblokkbebyggelse til dels på romslige tomter i tilknytning til nedre del av Rønvikfjellet.
Adkomst til boligen direkte fra kommunal vei i lett stigende terreng.
Gode lys og solforhold - utsikt over deler av Bodø by med innseiling til Bodø havn. Område beliggende ca. 2.5 km nordøst for Bodø sentrum.

Beskrevne leilighet ligger i 1.etg og går over et plan - Leiligheten har god standard med tanke på materialvalg og er av nyere dato.
Normal bruksslitasje på overflater og teknisk utstyr.
Leiligheten disponrerer parkeringsplass i felles parkeringskjeller samt bod i felles bodanlegg.
Gode bussforbindelser fra nærliggende busstopp.

Beskrevne eiendom betraktes markedsmessig som kurant å omsette i dagens marked.

Markedsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for boligen/eiendommen i dagens marked, beskaffenhet, beliggenhet og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lagårdveien 42B ,8012 BODØ 79 m²	2023	2 sov	03-11-2025	6 600 000	**6 500 000**	2 739	6 502 739	**82 313**
2	Lagårdveien 42B ,8012 BODØ 76 m²	2022	2 sov	03-12-2025	5 490 000	**5 390 000**		5 390 000	**68 228**
3	Årnesveien 4 ,8012 BODØ 75 m²	2017	2 sov	23-01-2025	4 800 000	**4 700 000**		4 700 000	**60 256**
4	Fjellveien 73 ,8011 BODØ 60 m²	1998	2 sov	16-10-2025	3 650 000	**3 575 000**		3 575 000	**55 000**
5	Fjellveien 73 ,8011 BODØ 65 m²	1998	2 sov	31-10-2025	3 500 000	**3 500 000**		3 500 000	**53 846**
6	Bruveien 5 ,8009 BODØ 65 m²	2004	2 sov	09-10-2025	2 950 000	**2 950 000**	454 292	3 404 292	**50 810**
7	Fjellveien 73 ,8011 BODØ 60 m²	1998	2 sov	08-01-2026	3 150 000	**3 100 000**		3 100 000	**47 692**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.		**3 650 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 650 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 150 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 150 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

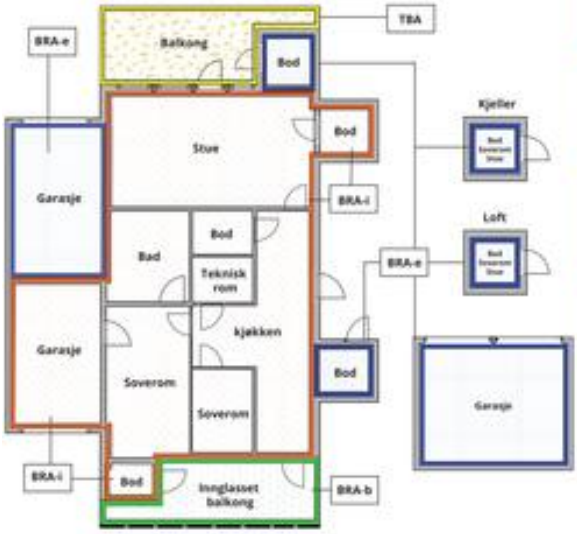
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	79		10	89	
Underetasje		5		5	
SUM	**79**	**5**	**10**		
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/kjøkken, entré, gang, bad, soverom, bod, soverom 2		Innglasset balkong
Underetasje		Bod, garasje	

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Garasjeplassen har ikke omsluttende vegger, og har følgelig ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	64	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Ståle Limstrand	Takstingeniør
	Leietaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	32	939		5	3603 m²	Matrikkelen - Bodø kommune	Ikke relevant

Adresse
Årnesveien 4

Hjemmelshaver
Nuven Gundelie, Nuven Ole Martin

Eierandel
90 / 5230

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Om tomten

Totalt tomteareal inkl. gateareal på 3603m² i følge opplysninger innhentet fra Infoland.
Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei Årnesveien.

Parkering i tilknytning til boligen merket biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller.
Tomten er opparbeidet med brosteinslagt adkomstarealer, samt felles uteareal med etablert lekeområde og nedfelte søppelkonteinere.

Eiendommen har meget gode lysforhold og utsiktsforhold. På tomten er det etablert leilighetsbygg driftet som sameie og beskrevne seksjon nr. 5 har en andel etter sameiebrøk: 90/ 5230.

Tomteverdien inkluderer teknisk verdi, skjønnsmessig justert og tilpasset til markedspris for den aktuelle boenheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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



Boliginformasjon

041 - Årnestoppen Boligsameie

Utarbeidet av Agio Forvaltning

24.03.2026

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 5

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Nordland Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	35-0054/26
Vår ref.:	BO-2026-041-005
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	24.03.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«35-0054/26»* på andel/seksjon nummer 5 i 041 - Årnestoppen Boligsameie bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	041 - Årnestoppen Boligsameie
Org.nr.:	919210125
Seksjons-/andelsnr.:	005
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	32/939/005
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Odd-Erik Svensen
Styrets epost:	arnestoppen@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom IF Skadeforsikring med polisenummer SP1474233.9.1.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Årnesveien 4, 8012 BODØ
Eier 1 iht. vårt register:	Nuven, Ole Martin
Eier 2 iht. vårt register:	Nøstbakken, Gundelie
BRA:	89,9
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Internett	549,00
Andel felleskostnad	3 514,92
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**4 063,92**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 24.03.2026: **kr. 4 064,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	
Geldende rente:	%
Registrert lånesaldo på leiligheten:	
Lånetype:	
Årlige terminer:	
Registrert utløpsdato:	
Lånets saldo:	

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 24.03.2026:	**kr. 0,00**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	1 074
Andel formue pr. 31.12.2025:	68 693

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Hver boligseksjon har en bod seksjonert som tilleggsdel, samt en eierandel i parkeringsseksjonen. Seksjonseiere har mulighet til å kjøpe ekstra bod eller parkeringsplass.

Sameiet har 1 fellesstue og 1 utleiehybel som står til disposisjon for beboerne i sameiet. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Din foretrukne forretningsfører



VEDTEKTER (REV2-13.03.19)
for
Årnestoppen Boligsameie

Vedtatt i Årsmøtet den 8 april 2019 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

(Basert på vedtekter mottatt i forbindelse tinglyst seksjoneringsbegjæring den 24. mai 2017).

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Årnestoppen Boligsameie
Sameiet er opprettet ved tinglyst seksjoneringsbegjæring den 24. mai 2017. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret, org.nr. 919 210 125.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet er et eier-seksjonssameie på eiendommen gnr. 32, bnr.939 i Bodø kommune.

Sameiet består av 44 boligseksjoner og 39 næringsseksjoner, hvorav 1 fellesstue og 1 utleiehybel som står til disposisjon for beboerne i sameiet.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Hver boligseksjon har en bod seksjonert som tilleggsdel, samt en eierandel i parkeringsseksjonen, seksjon nr 68.
Seksjonseiere har mulighet til å kjøpe ekstra bod eller parkeringsplass. Disse er seksjonert som egne næringsseksjoner.
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.
Den enkelte seksjons sameierbrøk fremkommer i tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameierbrøken bygger på hoveddelens BRA-areal inklusive innglassede balkonger. For parkeringsseksjonen er det fastsatt en vektet sameierbrøk.

1.3 Formål
Sameiet skal sørge for forsvarlig vedlikehold og drift av eiendommen med fellesanlegg og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold i sameiet.
Ved eierskifte av seksjonene betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Parkeringsplasser er i underetasjen.
1 parkeringsplass er tilleggsdel til den enkelte boligseksjon og kan bare selges sammen med boligseksjonen.

Parkeringsplasser som er seksjonert som egne seksjoner kan omsettes fritt innenfor sameiet.
Det er flere p-plasser enn boenheter, og det er mulig å kjøpe en ekstra parkeringsplass.
Usolgte p-plasser forvaltes av styret.

Boder til boligseksjonene er plassert i bakkant i underetasje.
1 bod er tilleggsdel til den enkelte boligseksjon og kan bare selges sammen med boligseksjonen.
Boder som er seksjonert som egne seksjoner kan omsettes fritt innenfor sameiet.
Det er flere boder enn boenheter, og det er mulig å kjøpe ekstra bod(er).
Usolgte boder forvaltes av styret.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Seksjonene kan bare benyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt må ikke foretas uten vedtak av årsmøtet i henhold til eierseksjonslovens § 49 annet ledd bokstav (d) og reseksjonering etter lovens § 21 annet ledd.

(3) Bruken av bruksenhetene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
Opprinnelig pkt. 4 tatt ut
Nytt (4) Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:
Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, el bil-lader, markise o.l.

3-2 Bruk av fellesstue i underetasje

Fellesstue i underetasje er seksjonert som egen seksjon. Seksjonen eies av sameiet.
Lokalene skal kun disponeres av boligseksjonene og forvaltes av sameiets styre

Arealene forvaltes og vedlikeholdes av boligseksjonene, representert ved sameiet. Se punkt 5-1.

3-3 Bruk av fellesarealer i underetasje.

Dette gjelder fellesarealer i tilknytning til boligseksjonenes inngang i u.etg., herunder gangareal, bodrom, disponibelt rom, teknisk rom, trappeløp, heis, inngangsparti 1.etg. osv. Bodene seksjoneres som tilleggsdeler til de enkelte boligseksjoner.

3-4 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Boligseksjonene kan ved alminnelig flertall fastsette egne ordensregler for de deler av sameiet de har eksklusiv bruksrett til.
Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten, og andre rom/annet areal som hører bruksenheten til, forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, dører med inngangsdør, balkonger med glass, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, sluk og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom og øvrige vanninstallasjoner 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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, sluk og vasker, apparater og innvendige flater.

(3) Seksjonseier har også ansvaret for opp-stakning og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseier skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på de enkelte seksjonseierne. Dette omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring ved tilfeldig skader.

(2) Felles rør, vinduer, dører med inngangsdør, balkonger med glass, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter videre:

- gårdsareal 1.etg (utvendig overbygning garasjeanlegg) ned til membran i etasjeskille mot kjelleretasjen
- Fellesareal med eksklusiv bruksrett for boligseksjonene, som fellesstue, hybel, trimrom etc.
- rømningstrapper, trappeløp, korridorer, svalganger etc.
- andre tekniske felles-anlegg. - el-installasjoner i fellesarealer og utebelysning
- drenering
- felles vann og avløp
- brannalarmanlegg, andre varslingsanlegg som installeres
- heis
- vedlikehold og drift av garasjeport, og parkeringsetasje, sikrings- og låseanlegg i parkeringskjeller.
- renhold og vedlikehold av garasjeanlegg, fellesstue, disponibelt rom, teknisk rom, felles
- trappehus og øvrige fellesarealer.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner samt rør, nedløpsrør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler i de enkelte boligseksjoner.

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken:

- forsikring bygg
- avsetning til fremtidig rehabilitering og vedlikehold
- vedlikehold og utskiftning av drenering
- vaktmestertjeneste
- kostnader knyttet til gårdsareal i 1.etg. (utvendig overbygning garasjeanlegg) inkl. membran, samt sluk i gårdsarealet.
- reparasjon, vedlikehold eller utskifting av bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner
- reparasjon, vedlikehold og utskiftning av felles rør, nedløpsrør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av vinduer, ytterdører, fasader og svalganger utenfor boligseksjonene fra etasjeskille betong 1 etasje og opp til og med reparasjon eller utskifting av tak, samt fasade på heis- og trappehus.
- brannalarmanlegg og evt. andre varslingsanlegg
- styrehonorar
- forretningsførsel, konsulentbistand og annen juridisk bistand som gjelder eierseksjons-sameiet som sådan.
- kostnader til varmtvann for leilighetene.
- kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av heis.
- kostnader knyttet til drift, vedlikehold og utskiftning - fellesstue.
- kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning - fellesarealer
- kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av 3 rømningstrapper.
- strøm i fellesarealer og utebelysning i den grad det ikke skal dekkes av seksjonseierne som følge av eksklusiv bruksrett til fellesareal.

(2) Følgende utgifter skal betales per seksjon.

- kabel-tv og internett
- renovasjon
- fast andel av kommunale avgifter

Garasje- og bodseksjoner skal ikke belastes med disse kostnader. Se neste punkt.

(3) Følgende kostnader skal fordeles etter antall parkeringsplasser og antall boder hvor boder vektes med ½ parkeringsplass

- kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av sikrings- og låseanlegg i underetasje
- lys, strøm og evt. varme i underetasje
- kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning garasjeport og garasje- og bod-ventilasjon
- renhold av garasje- og bod-anlegg og ellers andre kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasje- og bod-anlegget

(4) Øvrige utgifter fordeles etter sameiebrøken.

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-4 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Nytt (endring eierseksjonsloven av 16-06.2017 §26)
5-5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevd opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse.
En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass.
Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.
Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
Bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiets styre består av styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
Styret skal representere alle seksjonseierne, og det er ønskelig at styret settes sammen slik at både næring - og boliginteresser er representert i styret. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og øvrige medlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen 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 sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av styrets leder og et av styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

7-5 Valgkomite og valg
Valgkomitéen skal bestå av 2 medlemmer som velges av årsmøtet.
Komitéen skal mellom hvert ordinære årsmøte vurdere mulige kandidater til verv i sameiet og presentere sitt forslag og begrunnelse til årsmøtet når det blir krevd.
Valgkomitéen er ansvarlig for at alle medlemmer i styret får skriftlig melding om hvorvidt de er på valg eller ikke. Innstilte kandidater til styret skal orienteres om innstillingene av valgkomitéen før innstillingene offentliggjøres.
Valgkomitéen er ansvarlig for å innhente forslag på kandidater til alle ledige tillitsverv, unntatt til egen komité.
Komitéens innstilling skal foreligge innen den vedtektsfestede frist for utsending av årsmøtesaker jfr. Vedtekter pkt 8-3(2) og sendes ut sammen med disse.
Det sittende styret avgir innstilling for valg til medlemmer i komiteen. Medlemmene velges for to år. Valgkomitéen kan gjenvelges. Valgkomitéen har generell taushetsplikt.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

(4) Innkallingen kan sendes elektronisk dersom seksjonseierne har oppgitt slike kontaktdetaljer til sameiet.

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt, godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse, jf. eierseksjonslovens § 44 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk.
(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning.
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål.
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd, annet punktum.

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:
a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av kap. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet.
(2) Søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
(3) Pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Ladepunkt for el-bil

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
For å lade el-bil i parkeringsanlegg forutsettes at eier av garasjeplass bekoster og monterer lader til el-bil tilkoblet egen strømmåler. Det kan være begrensninger på totalt antall stikk og ampere som kan benyttes, regulering kan bli pålagt. Eier av garasjeplass har ansvar for vedlikehold og utskiftning av ladeanlegg, og dekker kostnadene.
Forbruk av energiforbruk etter måler dekkes av sameier med kr 2,50 pr/kWh. Styret kan regulere beløpet dersom svingninger i el-pris gir grunnlag for dette.

11. HMS-System

Sameiet skal ha HMS-System.
Styret har ansvar for at systemet er oppdatert.

12. Revisor og regnskapsførsel

Sameiet skal ha registrert revisor valgt av årsmøtet.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16.06.2017 nr. 65.

Årnestoppen Boligsameie

28.04.2025

Årnesveien 4
8012 Bodø

Til
Sameiere i Årnestoppen Boligsameie.

Protokoll årsmøtet i Årnestoppen Boligsameie 2025

DAGSORDEN ÅRSMØTE 2025

Møtested og dato:
Tid: Mandag 28. apr 2025 kl. 18.00
Sted: Fellesstua Årnesveien 4, 8012 Bodø

Årsmøtet ble åpnet av styrets leder Odd-Erik Svensen

Sak 01. Fortegning av fremmøtte: 27 enheter representert

Sak 02. Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Vedtak:
Innkalling og dagsorden godkjennes, med merknad – innkallingen til årsmøtet ble levert 1/3 av seksjons bare 5 dager før årsmøtet.

Sak 03. Valg av møteleder, ordstyrer, referent og 2 representanter til å underskrive protokollen sammen med møteleder og 2 representer til tellekorps.

Møteleder: Odd-Erik Svensen
Ordstyrer: Toril Barthel
Referent: Ellen Utz
Repr. til å sign. protokollen sammen med styreleder: Toril Barthel, Ellen Utz
Tellekorps: Ole Helmer Henriksen og Hermod Nordbakken

Sak 04. Årsberetning. Vedlagt.

Vedtak:
Styrets årsmelding for 2024 godkjennes.

Sak 05. Årsregnskap - Gjennomgang av resultatregnskap / balanse / disp.Vedlagt.

Vedtak:
Resultat fastsatt til kr 807 294.- inkl. avst. vedlikehold kr 586 000.-. Kr 730.000.- er plassert til 4,8% rente i DNB.
Fremlagt årsregnskap godkjennes.

Sak 06. Revisjonsberetning. Vedlagt.

Vedtak:
Fremlagt revisjonsberetning godkjennes.

Sak 07. Valg av revisor 2025.
Vi har løpende avtale med Alfa Revisjon AS, Statsautorisert revisor. Tilbud for 2025 kr 7400.- inkl. mva.

Vedtak:
Alfa Revisjon AS innstilles som sameiets revisor for kommende år.

Sak 08. Reklamasjoner, ikke lukkede avvik.
A. Pågående lekkasjer i garasjedekket:
Befaring ble gjennomført onsdag 9. april kl. 1200. Det er fortsatt lekkasjer. Protokollen angir hvilke lekkasjer man er uenig om ansvaret for. Styret kan ikke se at det p.t. er lekkasjer i garasjedekket utbygger ikke skulle være ansvarlig for.

B. Rust på balkongrekkverk
Når det gjelder rust-problematikken på balkongene tar vi til etterretning at **ÅV4 AS** ikke ønsker å fullføre arbeidet de påtok seg å gjennomføre.

Vedtak:
Sak A: Lekkasjene skal utbedres av Årnesveien 4AS (BB Eiendom), utbedring vil også bli presentert Åv.4AS ved fremtidige lekkasjer.

Sak B: Resterende arbeider på balkong-rekkverkene settes ut til «ekstern aktør». Arbeidet finansieres over sameiets vedlikeholds-avsetning, men pålegges ÅV4 AS, om nødvendig via forliksklage.

Sak 09.Budsjett i eget vedlegg.
Budsjett 2025 er tillagt generell index-regulering på 3,0 %.

Vedtak:
Fremlagt budsjett vedtatt.

Sak 10. Dugnadsarbeid for fellesskapet. Vedlagt
Styret har mottatt en sak til årsmøtet fra seksjonseier Anne Marie Johansen, vedlagt.

Vedtak:
Forslag om at styret skulle utarbeide en løsning for betaling av de som møter på dugnader ble nedstemt, 24 stemmer mot forslaget, 3 stemmer for forslaget. Dugnadsarbeidet videreføres som i dag uten godtgjørelse, vedtatt mot 1

Sak 11. Valg.
På årsmøtet 2025 skal det velges to medlemmer og 2 vara til styret, leder og medlem til Trimutvalget samt medlemmer for ivaretagelse av Fellesstuas aktivitet. Valgperiode 2 år.

Valgkomiteens innstilling, styret:

Sekretær Ellen Utz	Medlem på valg – gjenvalg	2 år t.o.m. årsmøtet 2027
Medlem Åge Grenersen	ny	2 år t.o.m. årsmøtet 2027

Varamedlemmer til styret velges for 1 år

1. Kjell J Olsen ny
2. Toril Barthel gjenvalg

Vedtak:

Sekretær Ellen Utz	gjenvalgt for 2 år t.o.m. årsmøtet 2027
Medlem Åge Grenersen	valgt for 2 år t.o.m. årsmøtet 2027

Varamedlemmer

Toril Barthel	gjenvalgt for 1 år t.o.m. årsmøtet 2026
Kjell J Olsen	valgt for 1 år t.o.m. årsmøtet 2026

Trimutvalg
Valgperiode 2 år
Leder Kristun Ragnheidur Kristisdottir
Medlem Lisbeth Elin Bjarghov

Vedtak:

Leder Kristun Ragnheidur Kristisdottir	valgt for 2 år t.o.m årsmøtet 2027
Medlem Lisbeth Elin Bjarghov	gjenvalgt for 2 år t.o.m årsmøtet 2027

Fellesstua
Valgperiode 2 år
Medlem Peggy Simonsen – gjenvalg
Medlem Oddleif Nikolaisen – ny
Leder for Fellesstua innstilles av styret, en av styremedlemmene får oppgaven.

Vedtak:

Medlem Peggy Simonsen	gjenvalgt for 2 år t.o.m årsmøtet 2027
Medlem Oddleif Nikolaisen	valgt for 2 år t.o.m årsmøtet 2027

Styreleder har meddelt valgkomiteen sin fratredelse fra og med årsmøtet 2026.
I denne forbindelse anbefales det at årsmøtet velger styreleder ved årsmøtet i år, men som ikke tiltrer før ved årsmøtet i 2026. Denne personen vil få muligheten til å «forberede» seg litt og samarbeide med nåværende styreleder etter behov.

Våre vedtekter kap. 7. Styret og dets vedtak
7-1 Styret - sammensetning
(3) Styret skal velges av årsmøtet. ***Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.***
Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Sak 12.Valg av ny styreleder.
Steinar Pettersen innstilles som styreleder mvf årsmøtet i 2026. Valgperiode 2 år.

Vedtak:
Steinar Pettersen valgt som leder for 2 år med virkning fra årsmøtet 2026.

Sak 13 Valg til medlem valgkomité.
Medlem Tove Britt Hanssen gjenvalg for 2 år

Vedtak:
Medlem Tove Britt Hansen gjenvalgt for 2 år til årsmøtet 2027

Styret, Trimutvalget, Fellesstua og Valgkomité t.o.m. årsmøtet 2026:
Styreleder Odd-Erik Svensen
Nestleder Rune Johansen
Sekretær Ellen Utz
Medlem Ole Helmer Henriksen
Medlem Åge Grenersen
Varamedlem Toril Barthel
Varamedlem Kjell J Olsen

Trimutvalget
Leder Kristun Ragnheidur Kristisdottir
Medlem Lisbeth Elin Bjarghov
Medlem Maren Larsen

Fellesstua
Medlem Peggy Simonsen
Medlem Oddleif Nikolaisen
Leder for Fellesstua – styremedlem, utnevnes i styremøte 26.05.25

Valgkomité
Leder Magne Pedersen
Medlem Tove Britt Hansen

Sak 14 Info
Ivaretagelse av fellesskapets daglig bygningsdrift.

Hermod Nordbakken	Vaktmester

Flagg-gruppa i Årnestoppen Boligsameie:

Inge Simonsen	Leder
Rune Bjarghov	Medlem
John Hustad	Medlem

Snørydding:
Ikke avklart til årsmøtet, mer informasjon etter styremøtet i mai evt i august.

Vedlegg:
041 - Innkallingen til årsmøte 2025.
041 - Registrering av fremmøte
041 - Sak 04 - Styrets årsberetning 2024
041 - Sak 05 - Årsregnskap 2024 signert
041 - Sak 06 - Revisors beretning 2024
041 - Sak 07 - Alfa Revisjon - Tilbud revisjon av regnskap 2025
041 - Sak 09 - Budsjett 2025
041 - Sak 10 - Dugnadsarbeid for fellesskapet
041 - Valgkomitéen's innstilling

Årnestoppen Boligsameie
28.04.2025

Odd-Erik Svensen	Toril Barthel	Ellen Utz
Styreleder	Ordstyrer	Sekretær

Årnestoppen Boligsameie

11.04.2024

Årnesveien 4
8012 Bodø

Til
Seksjonseierne i Årnestoppen Boligsameie – Innkalling til ÅRSMØTE 2024

Tid: Mandag 22. apr 2024 kl. 18.00
Sted: Fellesstua Årnesveien 4, 8012 Bodø

DAGSORDEN:
Sak 01. Valg av møteleder, ordstyrer og 2 representanter til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Sak 02. Valg av referent.
Sekretær Ellen Utz foreslås som referent til årsmøtet.

Sak 03. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
Møtelederen redegjør for reglene som gjelder for årsmøtet. Vedlagt

Etter åpningen blir det fremlagt fortegnelse over de tilstedeværende seksjonseierne inkl. ev. fullmakt(er)

Styremøtet Årnestoppen Boligsameie 30.05.2023
Gjennomgang av protokollen fra årsmøtet 24.04.2023
Ingen merknader.
Vedtak: Protokollen godkjennes

Styrets innstilling:
Sak 04 - 041 - Årsregnskap - Gjennomgang av resultatregnskap / balanse / disp.Vedlagt

Forslag til Vedtak:
- Fremlagt årsregnskap godkjennes.
- Resultatet fastsettes til et overskudd på kr 595.517.-
- Overskuddet overføres til fremtidig vedlikehold med kr 570.700.-

Sak 05 - 041 - Gjennomgang av styrets årsmelding - vedlagt.

Forslag til Vedtak:
Styrets årsmelding 2023 godkjennes.

Sak 06 - 041 - Gjennomgang av revisjonsberetning 2023 - vedlagt.

Forslag til Vedtak:
Fremlagt revisjonsberetning godkjennes.

Sak 07 - 041 - Valg av revisor 2024.
Vi har løpende avtale med Alfa Revisjon AS, Statsautorisert revisor.
Tilbud for 2024 kr 6900.- inkl. mva.
Alfa Revisjon AS innstilles som sameiets revisor for kommende år.
Forslag til Vedtak:
Alfa Revisjon AS antas som sameiets revisor for regnskapsåret 2024.

Sak 08 - 041 - Status reklamasjoner: vedr. lekkasjer i garasjeanlegg m.m. - vedlagt.

Forslag til Vedtak:
«På balkongene skal eksisterende rekkverk inspiseres med lift.
Der rust/hvitrust registres skal følgende løsning benyttes:
- *fjern rust/hvitrust fra rekkverk med utslag*
- *Grunning*
- *Maling med 2 komponent maling (polyuretan maling Temadur 50 THL, RAL7016 + herder)»*

Alternativ utbedringsmetode, aksepteres, så fremt BB Eiendom kan garantere for tilfredsstillende resultat.

Utbedring av rustbefengte dører:
Skal skje med samme metode og samtidig med utbedring av rekkverk på balkongene, vederlagsfritt for Årnestoppen Boligsameie. Nektes vederlagsfri utbedring vil det bli engasjert 3. part for vurdering av utbedringstiltak og gjennomføring av utbedring i tråd med ev. anbefalinger. Kostnadene vil kreves dekket av BB Eiendom.

Pågående lekkasjer:
Skal utbedres av BB Eiendom, utbedring skal også ivaretas ved fremtidige lekkasjer som kan t tilskrives at garasjedekket ikke er tett.

Jordfeil på utebelysning:
Skal utbedres når telen går ut av bakken, månedsskiftet april/mai 2024.

Sak 09 - 041 - Budsjett i eget vedlegg.
Budsjett 2024 er tillagt generell index-regulering på 3,8 %.

Forslag til Vedtak:
Fremlagt budsjett vedtas.
Budsjettet gjelder ut kalenderåret 2024.

Sak 10 - 041 - Valgkomitéen's innstilling til valg av styremedlemmer 2024
På valg: Styrets leder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Følgende innstilles til medlemmer i styret:

Odd-Erik Svensen	**Leder - gjenvalg**	**2 år til årsmøtet 2026.**
Rune Johansen	**Medlem - gjenvalg**	**2 år til årsmøtet 2026.**
Ole Helmer Henriksen	**Medlem - gjenvalg**	**2 år til årsmøtet 2026.**
Jan Einar Nyheim	**Vara - gjenvalg**	**1 år til årsmøtet 2025.**
Toril Barthel	**Vara - gjenvalg**	**1 år til årsmøtet 2025.**

Øvrige medlemmer i styret:

Ellen Utz	**Sekretær**	**2 år til årsmøtet 2025.**
Tove Hopen Hustad	**Medlem**	**2 år til årsmøtet 2025.**

Forslag til Vedtak:

Odd-Erik Svensen	**Leder - gjenvalg**	**2 år til årsmøtet 2026.**
Rune Johansen	**Medlem - gjenvalg**	**2 år til årsmøtet 2026.**
Ole Helmer Henriksen	**Medlem - gjenvalg**	**2 år til årsmøtet 2026.**
Jan Einar Nyheim	**Vara - gjenvalg**	**1 år til årsmøtet 2025.**
Toril Barthel	**Vara - gjenvalg**	**1 år til årsmøtet 2025.**

Sak 11 - 041 - Valgkomitéen's innstilling til medlem trimutvalget 2024:

Maren Larsen	**Medlem - gjenvalg**	**2 år til årsmøtet 2026.**
Øvrige medlemmer i trimutvalget		
Ole Martin Nuven	**Leder**	**2 år til årsmøtet 2025.**
Lisbeth Elin Bjarghov	**Medlem**	**2 år til årsmøtet 2025.**

Forslag til Vedtak:
Maren Larsen velges som medlem i Trimutvalget for 2 år

Sak 12 - 041 - Leder av valgkomité.
Lisbeth Elin Bjarghov har fungert som leder av valgkomitéen i 2024. Hun ønsker ikke å fortsette.
Forslag: Styret innstiller følgende kandidat som leder for valgkomitéen:
Magne Pedersen - Leder 2 år, 2026
Øvrig medlem av valgkomitéen

Tove Britt Hansen	**Medlem**	**2 år til årsmøtet 2025.**

Forslag til Vedtak:
Magne Pedersen velges som leder av valgkomitéen for 2 år (2026)

Info. **Ivaretagelse av fellesskapets daglig bygningsdrift.**

Hermod Nordbakken	**Vaktmester**

Komité for Fellesstua i Årnestoppen Boligsameie frem til årsmøtet 2025:

Peggy Simonsen	**Medlem**
Britt Vikan	**Medlem**
Tove Hopen Hustad	**Fra styret**

Flagg-gruppa i Årnestoppen Boligsameie:

Inge Simonsen	**Leder**
Rune Bjarghov	**Medlem**
John Hustad	**Medlem**

Snørydding:
Hermod Nordbakken, Sverre Rach, Ole Martin Nuven,
Ole Helmer Henriksen, Åge Bjørnar Grenersen, Wiggo Rønning, Oddleif Nikolaisen, Bjarne Barthel og Kjetil Edvindsen.

Årnestoppen Boligsameie
11.04.2024

Odd-Erik Svensen
Styreleder

Ellen Utz
Sekretær



ÅRSREGNSKAP 2023

041 - Årnestoppen Boligsameie

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 263 786	1 808 967	2 062 020	2 129 016
Annen driftsinntekt		75 000	0	0	0
Sum innkrevde felleskostnader		**2 338 786**	**1 808 967**	**2 062 020**	**2 129 016**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	143 225	124 490	111 000	130 000
Personalkostnader	2	95 176	58 104	8 769	10 270
Avskrivninger	3	15 948	21 125	60 000	21 000
Vedlikehold og reparasjoner	4	265 925	131 313	804 000	775 000
Kabel-TV/Internett		305 812	142 025	316 000	290 000
Renhold		21 612	21 245	42 000	43 000
Energi og brensel	5	160 765	143 854	119 000	185 000
Andre driftskostnader	6	52 914	93 670	106 000	89 000
Revisjonshonorar		7 053	6 075	6 512	10 000
Forretningsførerhonorar		50 080	47 024	50 410	53 500
Konsulenthonorar		20 782	23 813	14 078	9 500
Andre avg. pliktige honorarer		154 312	20 349	0	0
Forsikring		150 462	152 396	159 000	146 000
Kommunale avgifter	7	327 591	283 141	319 000	383 000
Kontingenter		2 900	2 650	0	0
Sum driftskostnader		**1 774 556**	**1 271 274**	**2 115 769**	**2 145 270**
DRIFTSRESULTAT		**564 230**	**537 693**	**-53 749**	**-16 254**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	8	31 286	21	0	0
Netto finansposter		**31 286**	**21**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**595 517**	**537 714**	**-53 749**	**-16 254**
Overføringer					
Til annen egenkapital		595 517	537 714	0	0
SUM OVERFØRINGER		**595 517**	**537 714**	**0**	**0**

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annet	3	1 226 775	1 239 025
Maskiner og anlegg		0	3 698
Sum varige driftsmidler		1 226 775	1 242 723
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**1 226 775**	**1 242 723**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	9	23 694	81 525
Sum fordringer		23 694	81 525
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 578 817	928 338
Sum omløpsmidler		**1 602 510**	**1 009 863**
SUM EIENDELER		**2 829 285**	**2 252 586**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11,12	2 710 949	2 115 432
Sum egenkapital		**2 710 949**	**2 115 432**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		5 000	4 000
Sum langsiktig gjeld		**5 000**	**4 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 336	128 083
Skyldig offentlige avgifter		0	6
Annen kortsiktig gjeld		0	5 065
Sum kortsiktig gjeld		**113 336**	**133 154**
Sum gjeld		**118 336**	**137 154**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 829 285**	**2 252 586**

Balanse pr. 31.12.2023

TROMSØ, 31.12.2023
041 - Årnestoppen Boligsameie

Odd-Erik Svensen
Styrets leder

Rune Johansen
Styremedlem

Tove Hopen Hustad
Styremedlem

Ellen Merete Utz
Styremedlem

Ole Helmer Henriksen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 3 eierskifter i regnskapsåret.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2023
Andel felleskostnader	1 757 148
Andre inntekter	136 067
Erstatning forsikringssaker	35 426
Internett	289 872
Leie bod	7 620
Leie ekstra parkering	21 598
Leie fellesstua	16 055
Sum Innkrevde felleskostnader	**2 263 786**

Note 2 Personalkostnader

	2023
Styrehonorar	143 225
Styrehonorar	**143 225**
Arbeidsgiveravgift	17 455
Lønn til ansatte	77 721
Personalkostnader	**95 176**
Sum Personalkostnader	**238 401**

Note 3 Anleggsmiddel

	Tomt/garasjeanlegg		Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 156 775	119 000	44 375	1 320 150
Tilgang				
Avgang				
Anskaffelseskost 31.12.	1 156 775	119 000	44 375	1 320 150
Årets avskrivninger		12 250	3 698	15 948
Balanseført 31.12.	1 156 775	70 000	0	1 226 775
Økonomisk levetid		30 år	5 år	

Note 4 Vedlikehold og reparasjoner

	2023
Brannanlegg	16 244
Driftsmaterialer	3 031
Elektro	23 219
Heiskostnader	46 304
Malingsarbeid	2 638
Reparasjon og vedlikehold	47 527
Sprinkelanlegg	18 750
Vedlikehold uteareal	13 478
Ventilasjonsanlegg	94 734
Sum Vedlikehold	**265 925**

Styret er av den oppfatning at det utførte vedlikeholdet gjør opp for ev. verdiforringelse av eiendommen.

Note 5 Energi og brensel

	2023
Elektrisk energi	160 765
Sum Energi og brensel	**160 765**

Note 6 Andre driftskostnader

	2023
Andre kostnader	11 546
Annen kostnad transportmidler	140
Bankgebyrer	7 259
Driftsmateriale	2 335
Drivstoff	238
Elbil-lading	1 229
Inventar	2 489
Kontorrekvisita	709
Kostnader dugnad	661
Porto	143
Rekvisita	269
Vakthold- og alarmtjenester	7 865
Velferd	24 874
Verktøy, utstyr m.m.	-8 286
Webside - drift	1 448
Øreavrunding	-6
Sum Andre driftskostnader	**52 914**

Note 7 Kommunale avgifter

	2023
Eiendoms- og festeavgift	1 624
Renovasjon, vann, avløp o.l.	325 967
Sum Kommunale avgifter	**327 591**

Note 8 Finansinntekter

	2023
Annen renteinntekt	31 286
Sum Finansinntekter	**31 286**

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2023
Periodiserte kostnader	23 694
Sum Andre kortsiktige fordringer	**23 694**

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2023
Depositumskonto 1506.63.08909	6 150
Driftskonto 1506.08.10661	535 326
Fastrenteinnskudd	1 027 945
Skattetrekkskonto	1
Vipps-konto 1506.65.18385	9 395
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**1 578 817**

Note 11 Egenkapital

Endring egenkapital

	Avsetning til vedlikehold	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	728 000	1 387 432	2 115 432
Årets resultat	0	595 517	595 517
Egenkapital 31.12.	**728 000**	**1 982 949**	**2 710 949**

Note 12 Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**876 710**	**283 526**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	595 517	537 714
Tilbakeføring av avskrivning	15 948	21 125
Avgang driftsmidler	0	31 345
Innbetaling depositum	1 000	0
Årets endring i disponible midler	**612 465**	**593 184**
Disponible midler 31.12	**1 489 174**	**876 710**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 602 510	1 009 863
Kortsiktig gjeld	113 336	861 154
Disponible midler	**1 489 174**	**876 710**

Sak 05 - 041 - Styrets årsmelding 2023

STYRETS ÅRSMELDING 2023
041 - Årnestoppen Boligsameie

ORG NR 919 210 125

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Årnestoppen Boligsameie består av totalt 44 boligseksjoner + 1 fellesstue.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med org. nr. 919 210 125 og ligger i Bodø kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksrett i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen faste ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad, samt at sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

II. TILLITSVALGTE

Verv/funksjon	Navn	Adresse	Valgt
Styreleder	Odd-Erik Svensen	Årnesveien 4	2022-2024
Sekretær	Ellen Utz	Årnesveien 4	2021-2023
Styremedlem	Tove Hopen Hustad	Årnesveien 4	2021-2023
Styremedlem	Rune Johansen	Årnesveien 4	2022-2024
Styremedlem	Ole Helmer Henriksen	Årnesveien 4	2022-2024
Varamedlemmer:	Torill Barthel	Årnesveien 4	2023-2024
	Jan Einar Nyheim	Årnesveien 4	2023-2024

III. STYRETS ARBEID

agio FORVALTNING Hjalmar Johansens gate 25 - 9007 Tromsø - +47 92 20 66 55 - post@agioforvaltning.no - NO 995 366 517

A. Møtevirksomhet

Styret har avholdt
6 styremøter - 24 saker behandlet
1 Årsmøte,
1 møte vedr. elbil-lading.

B. Vedlikehold

- Snørydding i egen regi
- Egenkontroll, Sprinkler
- Egenkontroll, nødlysanlegg
- Hekkrankene frisert.
- Grønt-arealer stelt og ivaretatt.
- Dugnader utført med stort oppmøte
- Heis-serviser ihht til avtale
- Port og dørpumpe-serviser
- Utskifting av batteri i defekte nødlys.
- Rustbehandling av dører i trapperom.
- Maling av søyler og takrenner i svalgang
- Oljing av samtlige svalganger

C. Reklamasjon, utført av Årnesveien 4 AS.

- Lekkasjesøk i garasjedekke – forsøk på utbedring
- Utskifting av ståldører nødutgang B.blokk, gang, utgang til avfallsdeponi og ved garasjeport.
- Utskifting av rekkverk på samtlige svalganger.
- Utskifting av søyler på balkonger mot fjellveien leil. H0108, H0207, H0306, H0406 og H0503

D. Velferdstiltak/HMS

- Trappetrim.
- Hentet og montert juletre m/belysning.
- Juletretenning m/gløgg og tilbehør.
- Fellesstua utleid til private arr. blandt seksjonseierene..
- Vernerunder gjennomføres i etterkant av hvert styremøte.

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning AS i Tromsø. Dette er utført på en god måte og styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

B. Eiendomsmasse

Sameiet ble oppført 2017 og består av 2 bygg, knyttet sammen i felles areal. Totalt 44 leiligheter.
I tillegg kommer 1 fellesstue samt felles opparbeidet uteområde.

C. Forsikring

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret hos IF Forsikring med polisenummer SP1474233.5.2

Egenandelen er p.t. kr 100 000,-

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre i leilighetene.

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av overskudd for 2023

Regnskapet viser et overskudd på 595.517.- Styret anbefaler at overskuddet settes til fremtidig vedlikehold og styrker således lagets egenkapital.

agio FORVALTNING Hjalmar Johansens gate 25 - 9007 Tromsø - +47 92 20 66 55 - post@agioforvaltning.no - NO 995 366 517

Styret bekrefter at årsregnskapet gir ett rettvisende bilde av stilling og resultat.

B. Budsjett for 2024

Budsjett 2023 er tillagt generell index-regulering på 3,8 %. Det vises for øvrig til de enkelte tall i budsjettet.

C. Omsetning av seksjoner

I 2023 ble det omsatt 3 selveierseksjoner i sameiet.

VI. FINANSIELL RISIKO

A. Finansiell risiko
Sameiet styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader. Sameiet vurderer finansiell risiko til å være lav.

B. Kredittrisiko
Sameiet vurderer kredittrisikoen til å være lav. Dette fordi fordringene er sikret med legal pant på opptil 2G.

C. Likviditetsrisiko
Sameiet vurderer likviditetsrisikoen til å være lav.

D. Markedsrisiko
Sameiet vurderer markedsrisikoen til å være lav.

Styret vil takke samtlige beboere for et særdeles godt naboskap og for den tillit som er utvist oss i utførelsen av det arbeidet vi er satt til å ivareta.

Bodø 31/12/2023
Styret i Årnestoppen Boligsameie

v/leder

Odd-Erik Svensen

agio FORVALTNING Hjalmar Johansens gate 25 - 9007 Tromsø - +47 92 20 66 55 - post@agioforvaltning.no - NO 995 366 517

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Årnestoppen Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Årnestoppen Boligsameie som viser et overskudd på kr 595 517. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater 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 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 boligsameiet 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 boligsameiets 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. 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 revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 29. februar 2024
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandvegen 47, 9020 Tromsø
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Sak 07 - Tilbud regnskap-revisjon 2024

REVISJON AV ÅRNESTOPPEN BOLIGSAMEIE

Vi viser til forespørsel om tilbud på revisjon av ÅRNESTOPPEN BOLIGSAMEIE. I tilbudet har vi gitt fast pris på den lovpålagte revisjonen. Tilbudet er under forutsetning av at Agio forvaltning er forretningsfører for sameiet.

Nedenfor har vi utdypet tilbudet noe og ønsker i den forbindelse å presentere vårt selskap litt nærmere.

Kort informasjon om ALFA REVISJON:

Vårt kontor i Tromsø har 4 ansatte og har en omsetning på ca. 4,5 mill. Vi betjener en rekke både små og mellomstore kunder i Tromsø regionen.

Vårt kontor i Tromsø betjener selskaper innenfor en rekke bransjer, og våre kunder består således av bedrifter innen blant annet handel, industri, håndverk, entreprenørvirksomhet, reiseliv, transport, service, fiskeri og eiendom. Våre medarbeidere har god erfaring og variert bransjekunnskap.

Alfa Revisjon AS er ett frittstående revisjonsselskap med lokalt eierskap.

Tilbud

Vi anser våre timepriser som absolutt konkurransedyktige, og har gleden av å tilby fast pris på den ordinære revisjonen. Nedenfor har vi gitt priser på:

- ordinær revisjon (fast pris)
- annen bistand (faktureres etter medgått tid)

Vårt pristilbud forutsetter:
En ryddig og oversiktlig regnskapsførsel og en tilstrekkelig etablert, betryggende og fungerende internkontroll.

Eventuell annen bistand og revisjon av prosjektregnskaper vil bli fakturert særskilt med en timesats som varierer fra kr 1.250,- til kr 1.875,- per time avhengig av type tjenester og hvem som utfører arbeidet. Annen bistand vil kun bli fakturert for eventuelle tilleggsbistand som dere skulle ønske. Dette vil bli avtalt fra gang til gang. Bistand i forbindelse med spørsmål pr telefon som vi kan svare på direkte faktureres ikke.

Vi har gjennom de opplysninger vi har innhentet, dannet oss en oversikt over sameiets virksomhet og omfang. Under forutsetning av at virksomhetens omfang ikke endres vesentlig, og at den interne kontrollen i bedriftene er av god kvalitet, kan vi tilby revisjon for regnskapsåret 2021 til følgende priser:

ALFA REVISJON

Honorar for ordinær revisjon

I ordinær revisjon av selskapene inngår følgende:	Fast pris for 2024
Ordinær revisjon i henhold til revisorlovens krav og god revisjonsskikk 2024.	Kr 6 900,- inkl mva

Vårt pristilbud forutsetter en ryddig og oversiktlig regnskapsførsel og en tilstrekkelig etablert, betryggende og fungerende internkontroll.

Den angitte prisen er fast for regnskapsåret 2024 under forutsetning om at sameiets størrelse og driftens omfang ikke endres vesentlig. Etter dette vil prisjustering foretas i henhold til sameiets eventuelle endringer i omfang av driften, risikoforhold, lovkrav, prisnivå og lignende.

Honorar for annen bistand og revisjon av prosjektregnskaper

Annen bistand avtales fra gang til gang, og initieres av kunden selv.

Annen bistand	Gjeldende timesatser
Kan eksempelvis være: - utarbeidelse av ligningspapirer og årsregnskaper - attestasjoner / bekreftelser - utredninger - bistand ved endring i selskapsstrukturer - evt annen rådgivning	Ansvarlig revisor: Kr 1.875,- Medarbeider: Kr 1.250,-

Eventuell annen bistand ut over den lovpålagte revisjon vil bli fakturert særskilt etter gjeldende timesatser, avhengig av type tjenester og hvem som utfører arbeidet. Tilleggsoppdrag som dette avtales fra gang til gang og initieres av dere.

For priser nevnt over er merverdiavgift inkludert.

Vi håper at tilbudet er av interesse og hører gjerne fra Dem i løpet av kort tid.

Tromsø, 10.01.2024
Alfa Revisjon AS

Stein Arvid Linaker

Stein Arvid Linaker
Partner og Daglig leder

Sak 08 - 041 – Status reklamasjoner.
Reklamasjoner: Sak 241 behandlet i styremøtet 19.03.24.

- **Rust på balkongrekkverk:** Vi har nå fått tilbakemelding fra Kodumaja som bekrefter at de har sagt seg villig til å foreta lokale reparasjoner av balkonger med utbedringsmetode som tidligere er beskrevet i epost 30.mars 2023. Eksakt tidspunkt for dette må vi komme tilbake til, men dette er estimert til å foregå i juni 2024.

- **Rust på dører:** Når det gjelder dører har vi som kjent i epost-korrespondanse, senest 10.01.24, ikke erkjent ansvar for dette. Kodumaja har sagt seg villig, mot vederlag på 190 euro pr dør eks mva, til å kunne utføre lokale reparasjoner på dørene samtidig som de utfører utbedringer på balkonger. Med dagens eurokurs (Kr 11,48) utgjør dette en pris på kr 2726,5. inkl. mva. Det presiseres at verken Kodumaja eller Årnestoppen 4 AS påtar seg ansvar for at utførelse eller overflater kan medføre farge og overflateavvik mot resterende dør.
  Om dette er ønskelig å bestille, må vi få beskjed senest innen **10. mai 2024**.

- **Lekkasje Garasje:** Her har vi sagt at Habberstad skal komme tilbake for å kartlegge lekkasjer i områder som tidligere har vært utbedret. For at vi skal få størst effekt av en slik undersøkelse må vi få mildere vær og helst nedbør. Slik forholdene har vært med tørt og pent vær med kalde temperaturer på natten har vi ikke sett det hensiktsmessig å gjøre dette til nå.
  Slik værmelding ser ut fremover mot påske med kalde netter kan se det ut til at dette må vente til etter høytiden. Habberstad har sagt at de kan komme på kort varsel for å gjennomføre dette, så vi mener vi burde få det til i løpet av april.

- **Jordfeil på utebelysning:** Som tidligere informert fra Nils Thorshaug hos Haneseth AS vil dette skje når telen går ut av bakken. Haneseth AS ser for seg at dette skjer i månedsskiftet april/mai 2024.

  Når det gjelder foreldelse viser vi til tidligere kommunikasjon i epost 03.01.2024.
  Utdrag av epost:
  «Vi vil kunne akseptere en utsettelse av glassrekkverkssaken, dørsaken og vannlekkasjesaken til 01.10.2024».
  "Tilbud" fra Cato Franzen, Årnesveien 4 AS

Behandlet i styremøte i Årnestoppen Boligsameie 19.03.24.
3.1 Utbedring av rustskader på balkongrekkverk BB Eiendom bekrefter her tidligere ansvarserkjennelse og utbedrer mangler knyttet til rustskader på ballkongrekkverk estimert til å foregå i juni 2024. Selv om sameiet i utgangpunktet antar at utskiftning vil være det adekvate utbedringstiltaket, aksepteres alternativ utbedringsmetode, så fremt BB Eiendom kan garantere for tilfredsstillende resultat.

3.2 Utbedring av rustskadede ståldører i hovedtrappehus
For mangler på ståldører krever Årnestoppen at BB Eiendom bekrefter tidligere ansvarserkjennelse og utbedrer disse innen rimelig tid. Nektes vederlagsfri utbedring vil det bli engasjert 3. part for vurdering av utbedringstiltak og gjennomføring av utbedring i tråd med ev. anbefalinger. Kostnadene for dette vil kreves dekket av BB Eiendom

3.3 Lekkasje i garasjedekke
Fordi det er erkjent ansvar for manglene i garasjedekke anser vi også foreldelsesfristen som avbrutt og at det derfor ikke løper noen umiddelbart nærstående foreldelsesfrist som vil påberopes av BB Eiendom i den forbindelse. Sameiet ønsker imidlertid en bekreftelse på at BB Eiendom er enig i dette. Vi har registrert at dere er uenig, og mener ev. foreldelse vil inntreffe 01.10.24

Årsmøte i Årnestoppen Boligsameie 22.04.2024

Styret tilrår årsmøtet å akseptere Kodumaia sitt utbedringsforslag angående rust på balkongrekkverk, som er å foreta lokale reparasjoner med utbedringsmetode som tidligere er beskrevet i epost 30. mars 2023.

Forslag til Vedtak:

Balkonger:

«*På balkongene skal eksisterende rekkverk inspiseres med lift.*
Der rust/hvitrust registres skal følgende løsning benyttes:

- *fjern rust/hvitrust fra rekkverk med utslag*
- *Grunning*
- M*aling med 2 komponent maling (polyuretan maling Temadur 50 THL, RAL7016 + herder)»*

Alternativ utbedringsmetode, aksepteres, så fremt BB Eiendom kan garantere for tilfredsstillende resultat.

Utbedring av rustbefengte dører:

Skal skje med samme metode og samtidig med utbedring av rekkverk på balkongene, vederlagsfritt for Årnestoppen Boligsameie. Nektes vederlagsfri utbedring vil det bli engasjert 3. part for vurdering av utbedringstiltak og gjennomføring av utbedring i tråd med ev. anbefalinger. Kostnadene vil kreves dekket av BB Eiendom.

Pågående lekkasjer:

Skal utbedres av BB Eiendom, utbedring skal også ivaretas ved fremtidige lekkasjer som kan tilskrives at garasjedekket ikke er tett.

Jordfeil på utebelysning:

Skal utbedres når telen går ut av bakken, månedsskiftet april/mai 2024.

Årnestoppen Boligsameie
11.04.2024



Odd-Erik Svensen
Styreleder

Årsmøte i Årnestoppen Boligsameie 22.04.2024

Sak 09 - 041 - Budsjett i eget vedlegg.

BUDSJETT 2024 - sak 224 behandlet i styremøtet 16.10.2023						
Konsumprisindeks 3,3 % tillagt, ex.renovasj. økn.6%	**Budsj. 2024**	**Budsj. 2023**	**Pr leilighet. pr mnd**			
Felleskostnader avhengig av areal (totalt areal 4255 BRA)			**89,9 m²**	**110,6 m²**	**119,8 m²**	**121,3 m²**
Forsikring	146 000	142 000	257	316	343	347
Avsetn/år -vedl.hold/rehab. ihht vedtak i sak 9. Årsmøte 2020	586 000	567 000	1 032	1 269	1 375	1 392
Vaktmester inkl. materiell,	47 000	45 000	83	102	110	112
Serviseavtale Oras Sprinkler	12 000	12 000	21	26	28	29
Forretningsfører / revisor	73 000	71 000	129	158	171	173
Kom.avg. variabel (utenom eiendomsskatt)	188 000	182 000	331	407	441	447
Gartner brøyting(stipulert)	74 000	72 000	130	160	174	176
Fellesstrøm inkl. varmvann (Stipulert) 130 000 kWh/år	123 000	119 000	217	266	289	292
Serviseavtale BSL (Dørpumper, lås etc)	22 000	22 000	39	48	52	52
Internkontroll Serviseavtale Ovesen Elektriske AS (EL-Brannanl.-Nødlys)	44 000	43 000	77	95	103	105
Heiskostnader Service avtale Kone heis AS	24 000	24 000	42	52	56	57
Styrehonorar og -utgiftsdekning (stipulert)	130 000	126 000	229	282	305	309
Kontorkostnader (rekvisita, porto, tlf osv.) (stipulert)	7 000	6 000	12	15	16	17
SUM felleskostnader avhengig av areal	**1 476 000**	**1 431 000**	**2 599**	**3 197**	**3 463**	**3 506**
Utleie	-15 000	-17 000	-28	-28	-28	-28
Inventar/utstyr til fellesstue/hybel/trimrom	6 000	6 000	11	11	11	11
Renhold fellesareal, inkl 3 matter, 1 hovedren. frek.hver 2.uke (partall)	43 000	42 000	81	81	81	81
Garasjekostnader EL (Stipulert) 60 000 kWh/år	54 000	52 000	102	102	102	102
Garasjekostnader - avsetn. vedlikehold/rehab.	62 000	60 000	117	117	117	117
Internett/TV kr 549/mnd/	290 000	290 000	549	549	549	549
Internett/TV kr 549 Fellesstua, hybel. (Internett el-billadere dekkes av brukerne)	3 000	4 000	6	6	6	6
Renovasjon 4436/leil/år	195 000	174 000	369	369	369	369
SUM felleskostnader uavhengig av areal (pr.leilighet)	**638 000**	**611 000**	**1 208**	**1 208**	**1 208**	**1 208**
BET 2023			**3 688**	**4 263**	**4 517**	**4 559**
BUD 2024	**2 113 997**	**2 042 049**	**3 807**	**4 405**	**4 671**	**4 715**

Side 1

Årnestoppen Boligsameie

28.04.2025

Årnesveien 4
8012 Bodø

Til
Sameiere i Årnestoppen Boligsameie.

Innkalling til årsmøte

DAGSORDEN ÅRSMØTE 2025

Møtested og dato:
Tid: Mandag 28. apr 2025 kl. 18.00
Sted: Fellesstua Årnesveien 4, 8012 Bodø

Årsmøtet åpnes av styrets leder Odd-Erik Svensen

Sak 01. Fortegning av fremmøtte:

Sak 02. Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Sak 03. Valg av ordstyrer, referent og 2 representanter til å underskrive protokollen sammen med møteleder og 2 representer til tellekorps.

Sak 04. Årsberetning. Vedlagt.

Sak 05. Årsregnskap - Gjennomgang av resultatregnskap / balanse / disp. Vedlagt.

Sak 06. Revisjonsberetning. Vedlagt.

Sak 07. Valg av revisor 2025.
Vi har løpende avtale med Alfa Revisjon AS, Statsautorisert revisor. Tilbud for 2025 kr 7400.- inkl. mva.
Alfa Revisjon AS innstilles som sameiets revisor for kommende år.

Sak 08. Reklamasjoner, ikke lukkede avvik.
A. Pågående lekkasjer i garasjedekket:
Befaring ble gjennomført onsdag 9. april kl. 1200. Det er fortsatt lekkasjer. Protokollen angir hvilke lekkasjer man er uenig om ansvaret for. Styret kan ikke se at det p.t. er lekkasjer i garasjedekket utbygger ikke skulle være ansvarlig for.

B. Rust på balkongrekkverk
Når det gjelder rust-problematikken på balkongene tar vi til etterretning at ÅV4 AS ikke ønsker å fullføre arbeidet de påtok seg å gjennomføre. Resterende arbeider, gjelder maling av balkong-rekkverkene bak innglassingen, settes ut til «ekstern aktør». Finansieres i første omgang over sameiets avsetning til vedlikehold. Dekning av kostnadene pålegges ÅV4 AS, om nødvendig via forliksklage, noe firmaet er varslet om.

Sak 09.Budsjett 2025.
Budsjett 2025 er tillagt generell index-regulering på 3,0 %, vedlagt.

Sak 10. Dugnadsarbeid for fellesskapet.
Fra seksjonseier Anne Marie Johansen, vedlagt.

Sak 11. Eventuelle andre saker fra sameiets seksjonseiere.

Sak 12. Valg.
På årsmøtet 2025 skal det velges to medlemmer og 2 vara til styret, leder og medlem til Trimutvalget samt medlemmer for ivaretagelse av Fellesstua's aktivitet. Valgperiode 2 år.

Valgkommiteen's forslag følger vedlagt.

Styreleder har meddelt valgkomiteen sin fratredelse fra og med årsmøtet 2026.
I denne forbindelse anbefales det at årsmøtet velger styreleder ved årsmøtet i år, men som ikke tiltrer før ved årsmøtet i 2026. Denne personen vil få muligheten til å «forberede» seg litt og samarbeide med nåværende styreleder etter behov.

Våre vedtekter kap. 7. Styret og dets vedtak
7-1 Styret - sammensetning
(3) Styret skal velges av årsmøtet. ***Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.***
Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Steinar Pettersen innstilles som styreleder mvf årsmøtet i 2026. Valgperiode 2 år.

De som er innstilt er forespurt og sagt seg villig til å bidra i styre og tillitsverv.
Valgkomiteen har bestått av Magne Pedersen og Tove Hanssen.

Sak 13.Valg av ny styreleder.
Steinar Pettersen innstilles som styreleder mvf årsmøtet i 2026. Valgperiode 2 år.

Sak 14.Valg av medlem for valgkomité.
Styret for Årnestoppen Boligsameie innstiller følgende kandidat som medlem for valgkomitéen: Tove Britt Hansen - Medlem 2 år, 2027

Info.:
Ivaretagelse av fellesskapets daglig bygningsdrift.

Hermod Nordbakken	Vaktmester

Flagg-gruppa i Årnestoppen Boligsameie:

Inge Simonsen	Leder
Rune Bjarghov	Medlem
John Hustad	Medlem

Snørydding:
Oppdateres i møtet.

Vel møtt.

Årnestoppen Boligsameie
13.04.2025

Odd-Erik Svensen
Styreleder

Ellen Utz
Sekretær

Årnestoppen Boligsameie

22.04.2024

Årnesveien 4
8012 Bodø

Til
Sameiere i Årnestoppen Boligsameie.

Protokoll fra Årsmøte i Årnestoppen Boligsameie.

Sendes ut elektronisk til sameiere med e.p. adr., øvrige pr. post .

Kopi: Regnskapsfører og revisor pr e.post.

Møtested og dato:
Tid: Mandag 22. apr 2024 kl. 18.00
Sted: Fellesstua Årnesveien 4, 8012 Bodø

Årsmøtet ble åpnet av styrets leder Odd-Erik Svensen

DAGSORDEN ÅRSMØTE 2023

Sak 01. Valg av møteleder og 2 representanter til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende ble foreslått:
Møteleder: Leder Odd-Erik Svensen ble foreslått.
Jan E. Nyheim og Ellen Utz ble foreslått til å undertegne protokollen.

Vedtak:
Styreleder Odd Erik Svensen ble enstemmig valgt til møteleder.
Jan E. Nyheim og Ellen Utz ble enstemmig valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
Jan E. Nyheim ble enstemmig valgt til ordstyrer

Sak 02. Valg av referent.

Sekretær Ellen Utz foreslås som referent til årsmøtet.

Vedtak:
Ellen Utz enstemmig valgt.

Sak 03. Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Møtelederen redegjorde for reglene som gjelder for årsmøtet.

Vedtak:
Innkallingen og dagsorden godkjent.

Etter åpningen blir det fremlagt fortegnelse over de tilstedeværende seksjonseierne
23 seksjoner representert og 26 stemmeberettigede

Styremøtet Årnestoppen Boligsameie 30.05.2023
Gjennomgang av protokollen fra årsmøtet 24.04.2023
Ingen merknader.
Vedtak: Protokollen godkjennes

Styrets innstilling:

Sak 04. **Årsregnskap - Gjennomgang av resultatregnskap / balanse / disp.**
Vedtak ihht innstilling:
- Fremlagt årsregnskap godkjennes.
- Resultatet fastsettes til et overskudd på på kr 595.517.-
- Overskuddet overføres til fremtidig vedlikehold med kr 570.700.-

Sak 05. **Gjennomgang av sameiets årsberetning**
Vedtak ihht innstilling:
Sameiets årsberetning godkjennes.

Sak 06. **Gjennomgang av revisjonsberetning.**
Vedtak ihht innstilling:
Fremlagt revisjonsberetning godkjennes.

Sak 07. **Valg av revisor.**
Vi har løpende avtale med Alfa Revisjon AS, Statsautorisert revisor.
Tilbud for 2024 kr 6900.- inkl. mva.
Alfa Revisjon AS innstilles som sameiets revisor for kommende år.

Vedtak ihht innstilling:
Alfa Revisjon AS antas som sameiets revisor for regnskapsåret 2024.

Sak 08. **Vedtak ihht innstilling:**
«På balkongene skal eksisterende rekkverk inspiseres med lift.
Der rust/hvitrust registres skal følgende løsning benyttes:

- *fjern rust/hvitrust fra rekkverk med* utslag
- Grunning
- *Maling med 2 komponent maling (polyuretan maling Temadur 50 THL, RAL7016 + herder)»*

Alternativ utbedringsmetode som beskrevet i prikkpunktene ovenfor aksepteres, så fremt BB Eiendom kan garantere for tilfredsstillende resultat.

Utbedring av rustbefengte dører:
Skal skje med samme metode og samtidig med utbedring av rekkverk på balkongene, vederlagsfritt for Årnestoppen Boligsameie. Nektes vederlagsfri utbedring vil det bli engasjert 3. part for vurdering av utbedringstiltak og gjennomføring av utbedring i tråd med ev. anbefalinger. Kostnadene vil kreves dekket av BB Eiendom.

Pågående lekkasjer:
Skal utbedres av BB Eiendom, utbedring skal også ivaretas ved fremtidige lekkasjer som kan tilskrives at garasjedekket ikke er tett.

Jordfeil på utebelysning:
Skal utbedres når telen går ut av bakken, månedsskiftet april/mai 2024.

Sak 09. **Budsjett i eget vedlegg.**
Budsjett 2024 er tillagt generell index-regulering på 3,8 %.

Vedtak ihht innstilling:
Fremlagt budsjett vedtas.
Budsjettet gjelder ut kalenderåret 2024.

Sak 10. **Valg av 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.**
Valgkomitéen's innstilling til styremedlemmer 2024:

Følgende innstilles til medlemmer i styret:

Odd-Erik Svensen	**Leder - gjenvalg**	**2 år til årsmøtet 2026.**
Rune Johansen	**Medlem - gjenvalg**	**2 år til årsmøtet 2026.**
Ole Helmer Henriksen	**Medlem - gjenvalg**	**2 år til årsmøtet 2026.**
Jan Einar Nyheim	**Vara - gjenvalg**	**1 år til årsmøtet 2025.**
Toril Barthel	**Vara - gjenvalg**	**1 år til årsmøtet 2025.**

Vedtak:
Valgt til medlemmer i styret:

Odd-Erik Svensen	**Leder - gjenvalg**	**2 år til årsmøtet 2026.**
Rune Johansen	**Medlem - gjenvalg**	**2 år til årsmøtet 2026.**
Ole Helmer Henriksen	**Medlem - gjenvalg**	**2 år til årsmøtet 2026.**
Jan Einar Nyheim	**Vara - gjenvalg**	**1 år til årsmøtet 2025.**
Toril Barthel	**Vara - gjenvalg**	**1 år til årsmøtet 2025.**

Styret i Årnestoppen Boligsameie frem til årsmøtet 2025:

Odd-Erik Svensen	**Leder**
Ellen Utz	**Sekretær**
Rune Johansen	**Medlem**
Tove Hopen Hustad	**Medlem**
Ole Helmer Henriksen	**Medlem**
Jan Einar Nyheim	**Vara**
Toril Barthel	**Vara**

Sak 11. **Valgkomitéen's innstilling til trimutvalg 2024:**

Maren Larsen	**Medlem**	**2 år til årsmøtet 2026**

Vedtak:
Maren Larsen valgt som medlem i Trimutvalget for 2 år

Trimutvalget i Årnestoppen Boligsameie frem til årsmøtet 2025:

Ole Martin Nuven	**Leder**
Lisbeth Elin Bjarghov	**Medlem**
Maren Larsen	**Medlem**

Sak 12. **Valg av leder for valgkomité.**
Lisbeth Elin Bjarghov har fungert som leder av valgkomitéen i 2024. Hun ønsker ikke å fortsette.

Styret for Årnestoppen Boligsameie innstiller følgende kandidat som leder for valgkomitéen:

Magne Johan Pedersen - Leder 2 år, 2026

Vedtak:
Magne Johan Pedersen velges som leder av valgkomitéen for 2 år (2026)

Valgkomitéen i Årnestoppen Boligsameie frem til årsmøtet 2025:

Magne Johan Pedersen	**Leder**
Tove Britt Hansen	**Medlem**

Info.: Ivaretagelse av fellesskapets daglig bygningsdrift.

Hermod Nordbakken	**Vaktmester**

Komité for Fellesstua i Årnestoppen Boligsameie frem til årsmøtet 2025

Peggy Simonsen	**Medlem**
Britt Vikan	**Medlem**
Tove Hopen Hustad	**Fra styret**

Flagg-gruppa i Årnestoppen Boligsameie:

Inge Simonsen	**Leder**
Rune Bjarghov	**Medlem**
John Hustad	**Medlem**

Snørydding:
Hermod Nordbakken, Sverre Rach, Ole Martin Nuven, Ole Helmer Henriksen, Åge Bjørnar Grenersen, Wiggo Rønning, Oddleif Nikolaisen, Bjarne Barthel og Kjetil Edvindsen.

Styret vil rette en stor takk til Vaktmester,Trimutvalget, Komitéen for Fellesstua, flagg-gruppa, «brøytegjengen», og ikke minst Valgkomitéen for vel utført arbeid gjennom året som er gått.
Det er også all mulig grunn for å gi honnør til samtlige seksjons-eiere i Årnestoppen Boligsameie, som alle bidrar til et særdeles godt bofellesskap og ivaretar sine forpliktelser på forbilledlig vis.

Vedlegg i tillegg til protokollen:

Sak 04 - 041 - Årsregnskap 2023
Sak 05 - 041 - Styrets årsberetning 2023
Sak 06 - 041 - Revisjonsberetning 2023
Sak 07 - 041 - Tilbud regnskapsrevisjon 2024
Sak 08 - 041 - Status reklamasjoner.
Sak 09 - 041 - Budsjett 2024

Årnestoppen Boligsameie

Odd-Erik Svensen	Jan Einar Nyheim	Ellen Utz
Styreleder	Varamedlem	Sekretær



ÅRSREGNSKAP 2024

041 - Årnestoppen Boligsameie

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 321 406	2 263 786	2 129 016	2 216 868
Annen driftsinntekt		0	75 000	0	0
Sum innkrevde felleskostnader		**2 321 406**	**2 338 786**	**2 129 016**	**2 216 868**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	149 895	143 225	130 000	156 739
Personalkostnader	2	68 387	95 176	10 270	91 545
Avskrivninger	3	12 250	15 948	21 000	0
Vedlikehold og reparasjoner	4	151 738	265 925	775 000	154 256
Kabel-TV/Internett		310 930	305 812	290 000	289 872
Renhold		26 952	21 612	43 000	28 455
Energi og brensel	5	164 893	160 765	185 000	146 387
Andre driftskostnader	6	55 310	52 914	89 000	24 839
Revisjonshonorar		6 829	7 053	10 000	7 170
Forretningsførerhonorar		52 484	50 080	53 500	55 108
Konsulenthonorar		438	20 782	9 500	613
Andre avg. pliktige honorarer		80 781	154 312	0	89 764
Forsikring		123 088	150 462	146 000	128 552
Kommunale avgifter	7	380 277	327 591	383 000	399 717
Kontingenter		3 100	2 900	0	4 340
Sum driftskostnader		**1 587 352**	**1 774 556**	**2 145 270**	**1 577 358**
DRIFTSRESULTAT		**734 054**	**564 230**	**-16 254**	**639 510**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	8	73 240	31 286	0	23 125
Netto finansposter		**73 240**	**31 286**	**0**	**23 125**
ÅRSRESULTAT		**807 294**	**595 517**	**-16 254**	**662 635**
Overføringer					
Til annen egenkapital		807 294	595 517	0	0
SUM OVERFØRINGER		**807 294**	**595 517**	**0**	**0**

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annet	3	1 214 525	1 226 775
Sum varige driftsmidler		1 214 525	1 226 775
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**1 214 525**	**1 226 775**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	9	30 254	23 694
Sum fordringer		30 254	23 694
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	2 360 096	1 578 817
Sum omløpsmidler		**2 390 350**	**1 602 510**
SUM EIENDELER		**3 604 875**	**2 829 285**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11,12	3 518 244	2 710 949
Sum egenkapital		**3 518 244**	**2 710 949**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		5 000	5 000
Sum langsiktig gjeld		**5 000**	**5 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 639	113 336
Skyldig offentlige avgifter		1	0
Annen kortsiktig gjeld		22 992	0
Sum kortsiktig gjeld		**81 631**	**113 336**
Sum gjeld		**86 631**	**118 336**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 604 875**	**2 829 285**

Balanse pr. 31.12.2024

BODØ, 31.12.2024
041 - Årnestoppen Boligsameie

Odd-Erik Svensen
Styrets leder

Rune Johansen
Styremedlem

Tove Hopen Hustad
Styremedlem

for Ole Helmer Henriksen
Styremedlem

Ellen Utz
Styremedlem

041 – Årnestoppen Boligsameie

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	1 824 144
Leie ekstra parkering	25 880
Leie bod	10 915
Erstatning forsikringssaker	72 982
Leie fellesstua	25 619
Internett	303 072
Oppgjør elbilladning	5 741
Andre inntekter	53 053
Sum innkrevde felleskostnader	**2 321 406**

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	149 895
Styrehonorar	**149 895**
Lønn til ansatte	52 405
Arbeidsgiveravgift	15 982
Personalkostnader	**68 387**
Sum Personalkostnader	**218 282**

Note 3 Anleggsmiddel

	Tomt	Garasjeanlegg	Sum
Saldo 01.01.	1 006 775	70 000	1 076 775
Årets avskrivninger	-	12 250	12 250
Saldo 31.12.	1 006 775	57 750	1 064 525
Levetid		30	

Bnr/gnr 32/939

Note 4 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	77 810
Elektro	33 743
Heiskostnader	23 694
Driftsmaterialer	3 465
Sprinkelanlegg	9 375
Brannanlegg	1 197
Vedlikehold uteareal	2 456
Sum Vedlikehold	**151 738**

Note 5 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	164 893
Sum Energi og brensel	**164 893**

Note 6 Andre driftskostnader

	2024
Verktøy, utstyr m.m.	7 737
Driftsmateriale	242
Kontorrekvisita	538
Webside - drift	1 453
Øreavrunding	-1
Bankgebyrer	5 560
Velferd	30 947
Andre kostnader	8 833
Sum Andre driftskostnader	**55 310**

Note 7 Kommunale avgifter

	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	379 059
Eiendoms- og festeavgift	1 218
Sum Kommunale avgifter	**380 277**

Note 8 Finansinntekter

	2024
Annen renteinntekt	73 240
Sum Finansinntekter	**73 240**

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	30 254
Sum Andre kortsiktige fordringer	**30 254**

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1506.08.10661	674 758
Vipps-konto 1506.65.18385	15 461
Depositumskonto 1506.63.08909	6 376
Fastrenteinnskudd	42 025
Fastrenteinnskudd	1 621 475
Skattetrekkskonto	1
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**2 360 096**

Note 11 Egenkapital

	Avsetning til vedlikehold	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	728 000	1 982 949	2 710 949
Årets resultat	0	807 294	807 294
Egenkapital 31.12.	**728 000**	**2 790 244**	**3 518 244**

Note 12 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**1 489 174**	**876 710**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	807 294	595 517
Tilbakeføring av avskrivning	12 250	15 948
Depositum	0	1 000
Årets endring i disponible midler	**819 544**	**611 465**
Disponible midler 31.12	**2 308 719**	**760 174**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 390 350	1 602 510
Kortsiktig gjeld	81 631	113 336
Disponible midler	**2 308 719**	**1 489 174**

ALFA
REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr: NO 974544432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Årnestoppen Boligsameie for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen

  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - ***Vi bekrefter at:***

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted: Bodø, dato: 20.03.25

Odd-Erik Svensen
Styrets leder

Sak 05 - 041 - Styrets årsmelding 2024

STYRETS ÅRSMELDING 2024
041 - Årnestoppen Boligsameie

ORG NR 919 210 125

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Årnestoppen Boligsameie består av totalt 44 boligseksjoner + 1 fellesstue og 1 hybel.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med org. nr. 919 210 125 og ligger i Bodø kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksrett i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen faste ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad, samt at sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

II. TILLITSVALGTE

Verv/funksjon	Navn	Adresse	Valgt
Styreleder	Odd-Erik Svensen	Årnesveien 4	2024-2026
Nestleder	Rune Johansen	Årnesveien 4	2024-2026
Sekretær	Ellen Utz	Årnesveien 4	2023-2025
Styremedlem	Tove Hopen Hustad	Årnesveien 4	2023-2025
Styremedlem	Ole Helmer Henriksen	Årnesveien 4	2024-2026
Varamedlemmer:	Torill Barthel	Årnesveien 4	2024-2025
	Jan Einar Nyheim	Årnesveien 4	2024-2025

agio FORVALTNING Hjalmar Johansens gate 25 - 9007 Tromsø - +47 92 20 66 55 - post@agioforvaltning.no - NO 995 366 517

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Styret har avholdt
6 styremøter - 31 saker behandlet
1 Årsmøte,

B. Vedlikehold

- Snørydding i egen regi
- Egenkontroll, Sprinkler
- Egenkontroll, nødlysanlegg
- Hekkrankene frisert.
- Grønt-arealer stelt og ivaretatt.
- Dugnader utført med stort oppmøte
- Heis-serviser ihht til avtale
- Port og dørpumpe-serviser
- Sprinkler- FG kontroll ihht avtale,
- EL- kontroll ihht avtale,
- Skiftet batterier i div nødlys
- Sjekka og smurt løpehjul balkongglass- noen bør skiftes

C. Avtaler

- Ny avtale direktevarsling til Salten Brann
- Ny avtale TV - Internet Altibox
- Ny avtale avfallshandtering-restavfall

D. Reklamasjon, utført av Årnesveien 4 AS.

- Lekkasjesøk i garasjedekke – forsøk på utbedring.
- Byttet samtlige nødlysarmaturer på svalganger.

E. Velferdstiltak/HMS

- Trappetrim.
- Anskaffet og montert juletre m/belysning.
- Juletretenning m/gløgg og tilbehør.
- Fellesstua: Arr. Julebord, “skreiaften”, vaffelkvelder, i tillegg utleie til private arr. blandt seksjonseierene
- Utleie av hybel og fellesstue.
- Vernerunder gjennomføres i etterkant av hvert styremøte.

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning AS i Tromsø. Dette er utført på en god måte og styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

B. Eiendomsmasse

Sameiet ble oppført 2017 og består av 2 bygg, knyttet sammen i felles areal. Totalt 44 leiligheter.
I tillegg kommer fellesstue, hybel samt felles opparbeidet uteområde.

C. Forsikring

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret hos IF Forsikring med polisenummer SP1474233.5.2

Egenandelen er p.t. kr 100 000,-

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre i leilighetene.

agio FORVALTNING Hjalmar Johansens gate 25 - 9007 Tromsø - +47 92 20 66 55 - post@agioforvaltning.no - NO 995 366 517

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av overskudd for 2024

Regnskapet viser et overskudd på 807 294.- Styret anbefaler at overskuddet settes til fremtidig vedlikehold og styrker således lagets egenkapital.

Styret bekrefter at årsregnskapet gir ett rettvisende bilde av stilling og resultat.

B. Budsjett for 2025

Budsjett 2024 er tillagt generell index-regulering på 3,0 %. Det vises for øvrig til de enkelte tall i budsjettet.

C. Omsetning av seksjoner

I 2024 ble det omsatt 1 selveierseksjon i sameiet.

VI. FINANSIELL RISIKO

A. Finansiell risiko
Sameiet styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader. Sameiet vurderer finansiell risiko til å være lav.

B. Kredittrisiko
Sameiet vurderer kredittrisikoen til å være lav. Dette fordi fordringene er sikret med legal pant på opptil 2G.

C. Likviditetsrisiko
Sameiet vurderer likviditetsrisikoen til å være lav.

D. Markedsrisiko
Sameiet vurderer markedsrisikoen til å være lav.

Styret vil takke samtlige beboere for et særdeles godt naboskap og for den tillit som er utvist oss i utførelsen av det arbeidet vi er satt til å ivareta.

Bodø 31/12/2024
Styret i Årnestoppen Boligsameie

v/leder

Odd-Erik Svensen

agio FORVALTNING Hjalmar Johansens gate 25 - 9007 Tromsø - +47 92 20 66 55 - post@agioforvaltning.no - NO 995 366 517

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Årnestoppen Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Årnestoppen Boligsameie som viser et overskudd på kr 807 294. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater 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 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 boligsameiet 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 boligsameiets 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. 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 revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

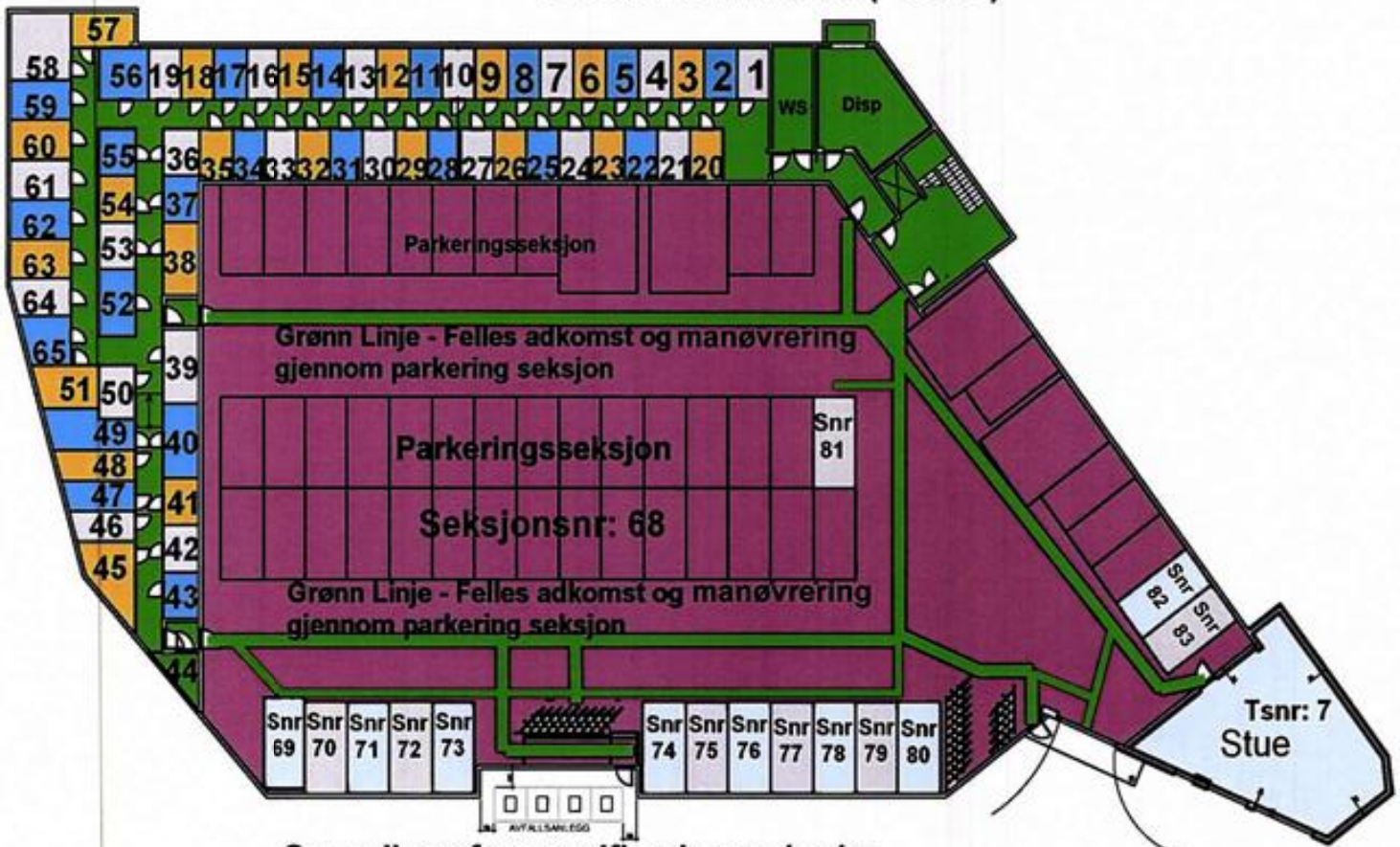
Tromsø, 20. mars 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Årnesveien 4
Gnr: 32 Bnr 939
Bodø Kommune (1804)

Kjeller etg

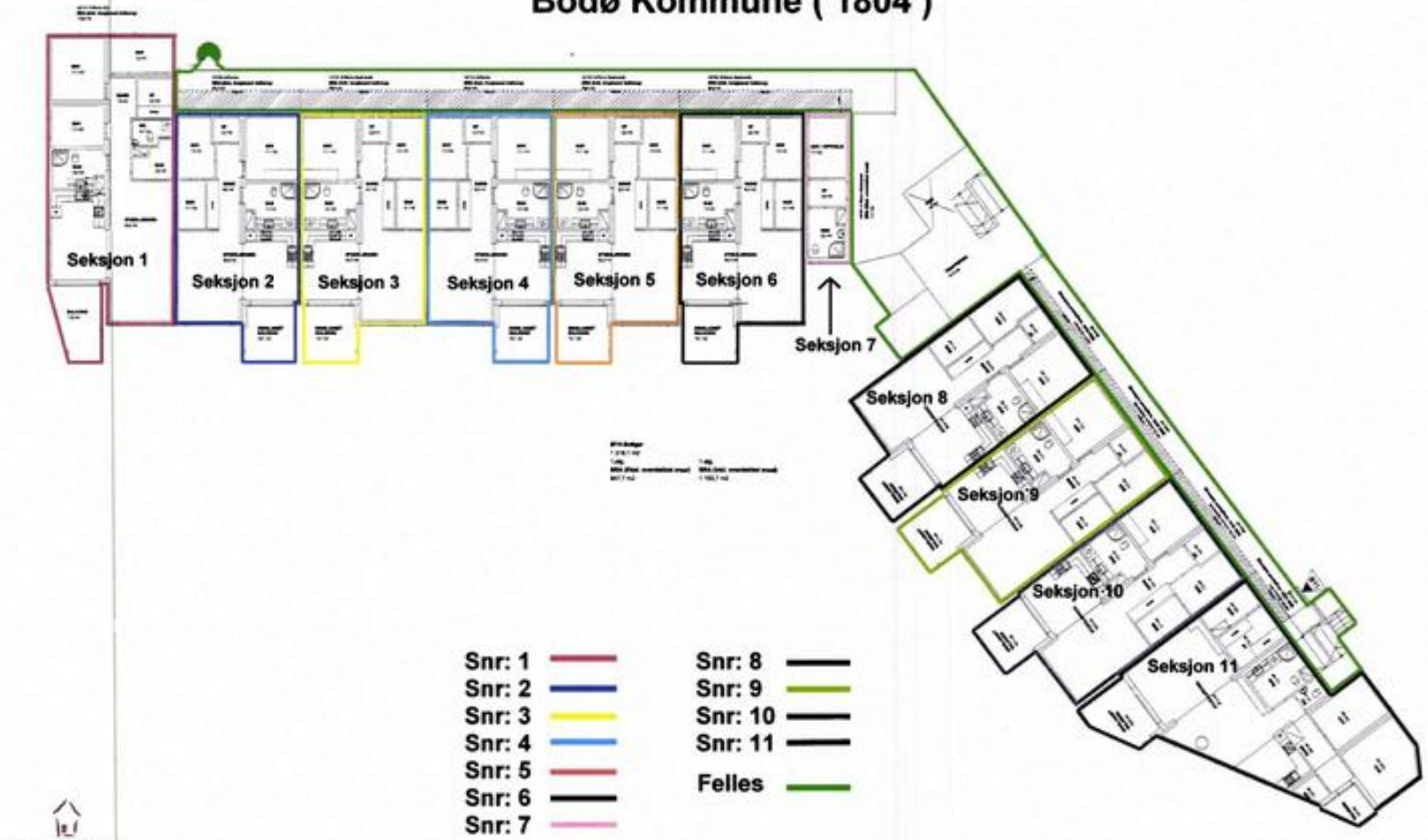


Se vedlegg for spesifisering av boder.
Vedleggsnr: 1

BB EIENDOM

Årnesveien 4
Gnr: 32 Bnr 939
Bodø Kommune (1804)

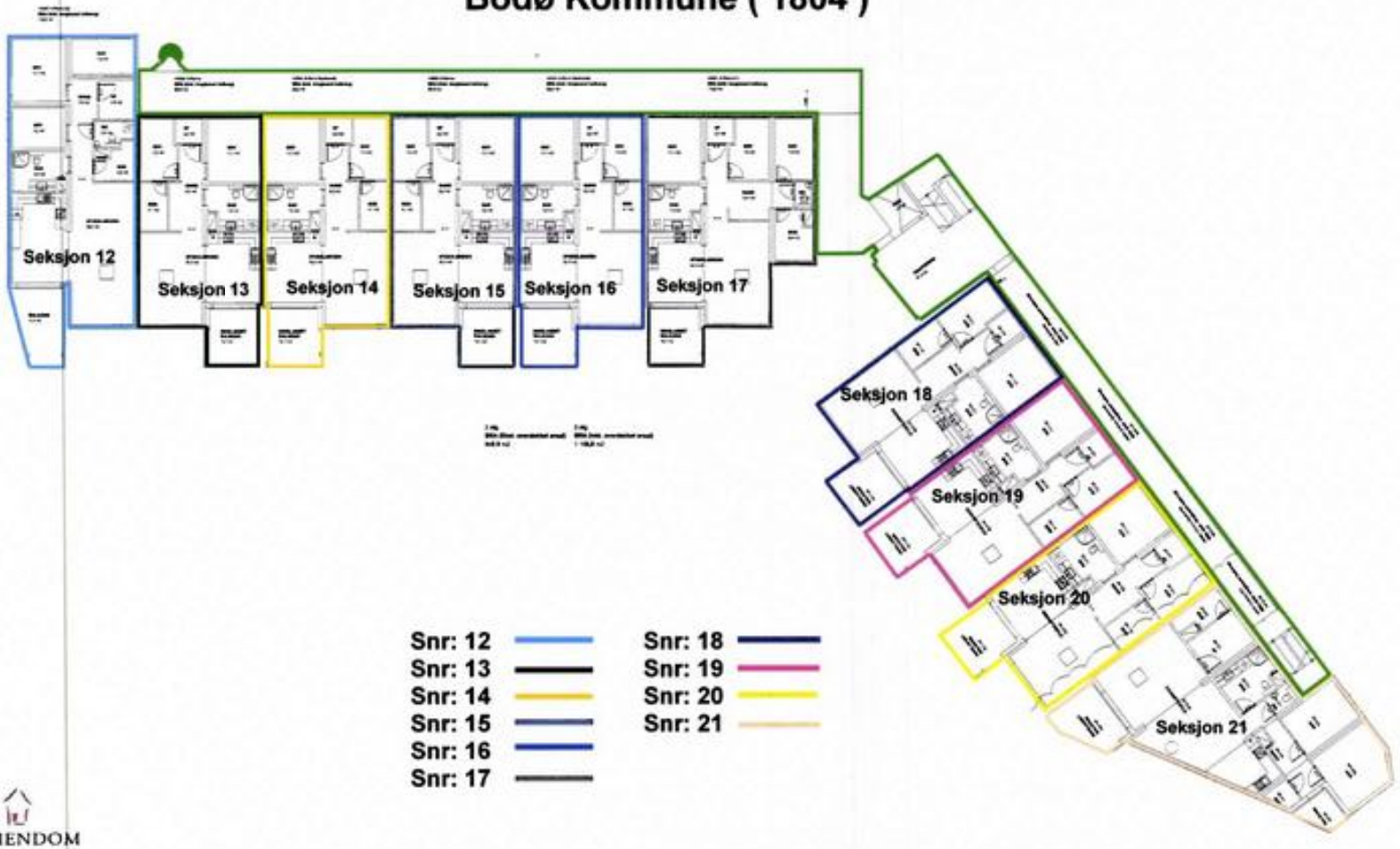
1 Etg



BB EIENDOM

Årnesveien 4
Gnr: 32 Bnr 939
Bodø Kommune (1804)

2 Etg



BB EIENDOM

Årnesveien 4
Gnr: 32 Bnr 939
Bodø Kommune (1804)

3 Etg



BB EIENDOM

Årnesveien 4
Gnr: 32 Bnr 939
Bodø Kommune (1804)

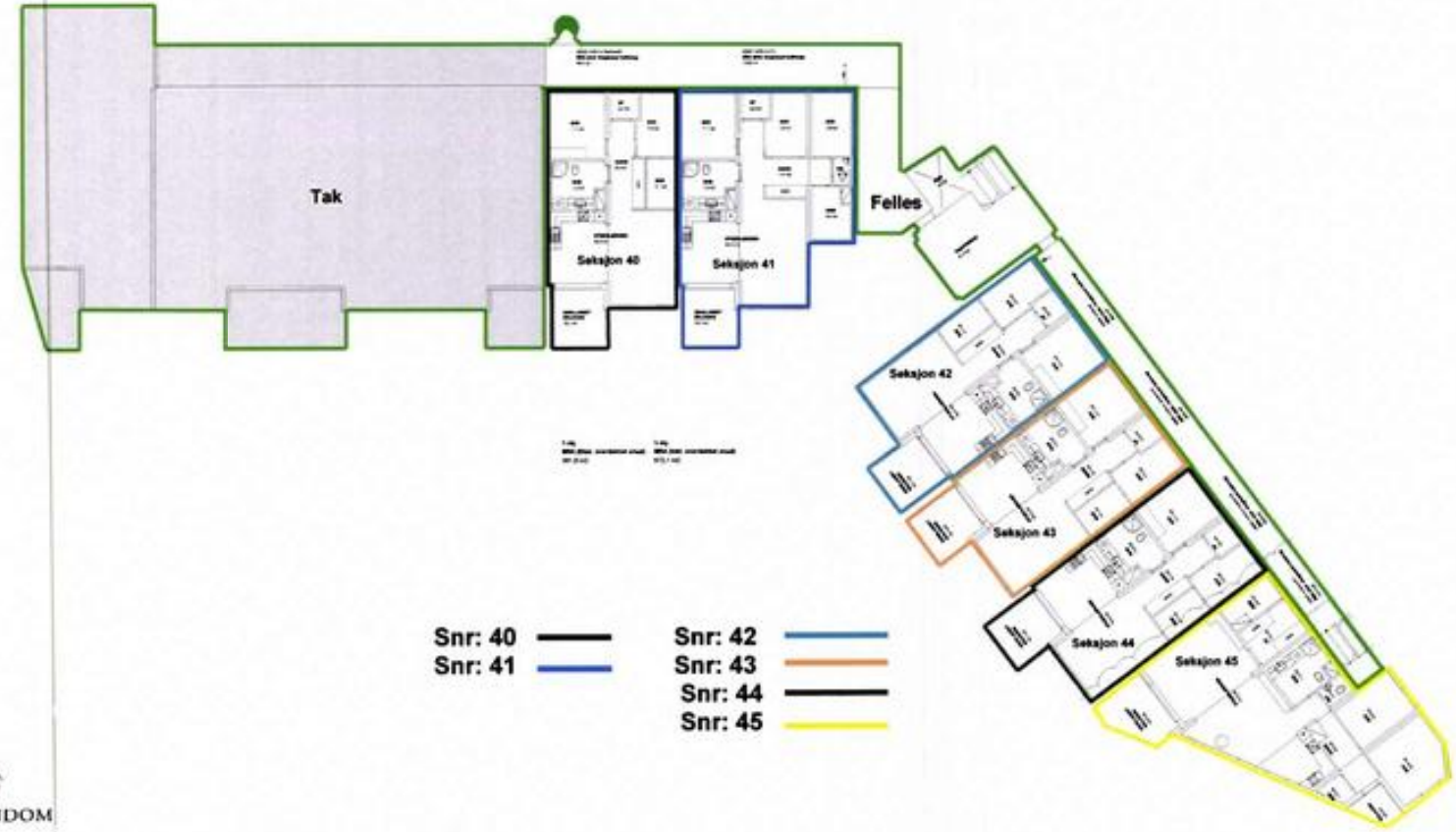
4 Etg



BB EIENDOM

Årnesveien 4
Gnr: 32 Bnr 939
Bodø Kommune (1804)

5 Etg.



BB EIENDOM

bodø Situasjonskart Årnesveien 4

N

1:750 10.04.2017



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig 3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

bodø KOMMUNE

Byggesak

BRA BO EIENDOM AS
Torbjørn Søfting
Nordstrandveien 63
8012 BODØ

Dato: 27.10.2017
Saksbehandler: .....Geir Andreassen
Telefon direkte: 75 55 53 65
Deres ref.: .....
Løpenr.: 66177/2017
Saksnr./vår ref.: 2017/11672
Arkivkode: 32/939

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10

Byggeplass:	Årnesveien 4, 8012 BODØ	Eiendom:	32/939
Tiltakshaver:	ÅRNESVEIEN 4 AS	Bygningsnr:	300549501
Søker:	BRA BO EIENDOM AS		
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Nytt bygg

Ferdigattest gis etter anmodning datert 24.10.2017, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak, kap. 8.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Bodø kommune v/Byggesakskontoret. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Ole Morten Kristiansen
bygningssjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
ÅRNESVEIEN 4 AS Nordstrandveien 63 8012 BODØ

Byggesak
Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:
Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 50 00
Telefax:
Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
geir.andreassen@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no
Orgnr.: 972 418 013
Bankkonto: 4500 55 00080

Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bodø kommune, Byggesak, Postboks 319, 8001 Bodø. Besøksadresse: Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens Servicetorg i Postgården.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Bodø kommune

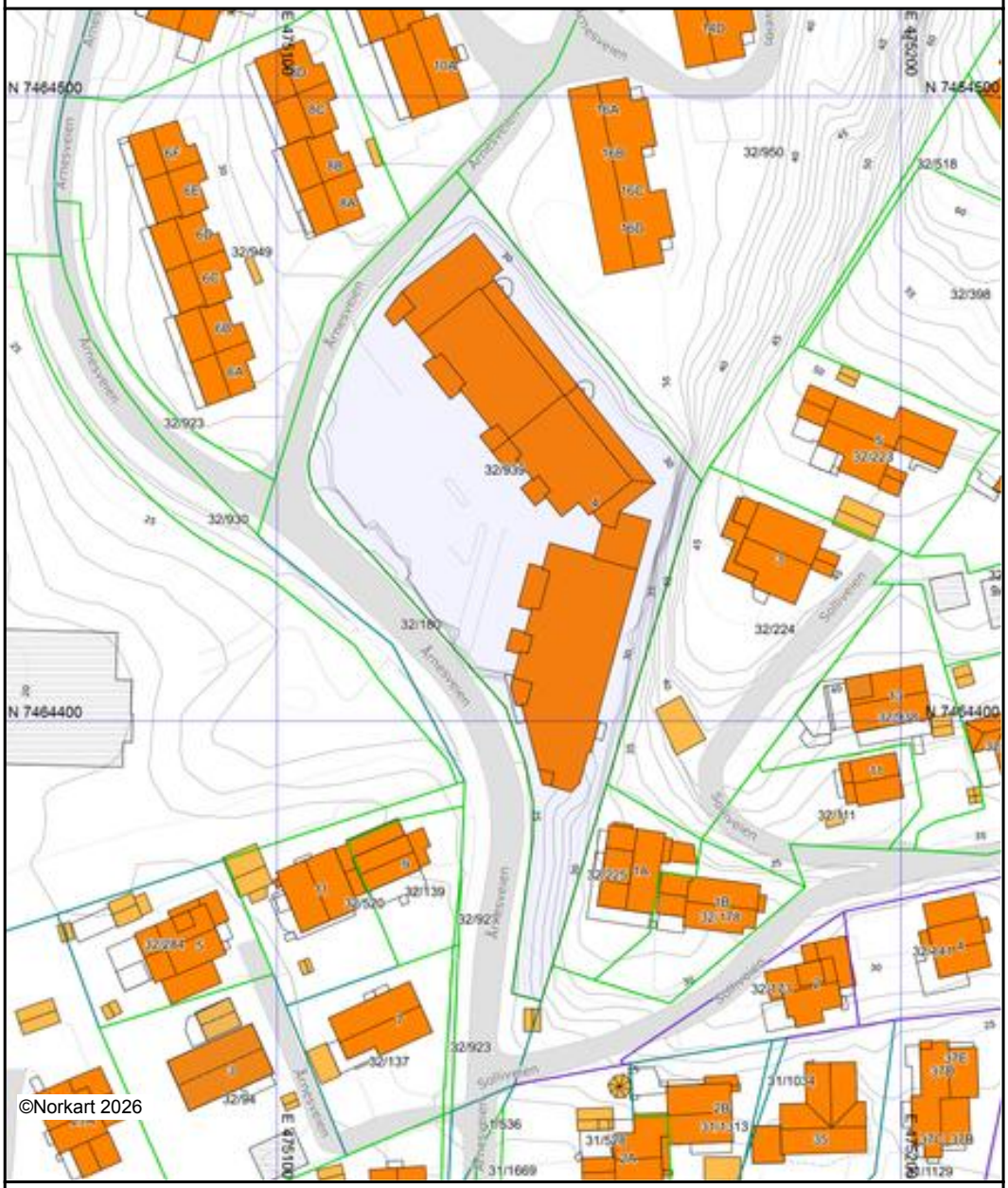
Grunnkart

Eiendom: 32/939/0/5
Adresse: Årnesveien 4
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

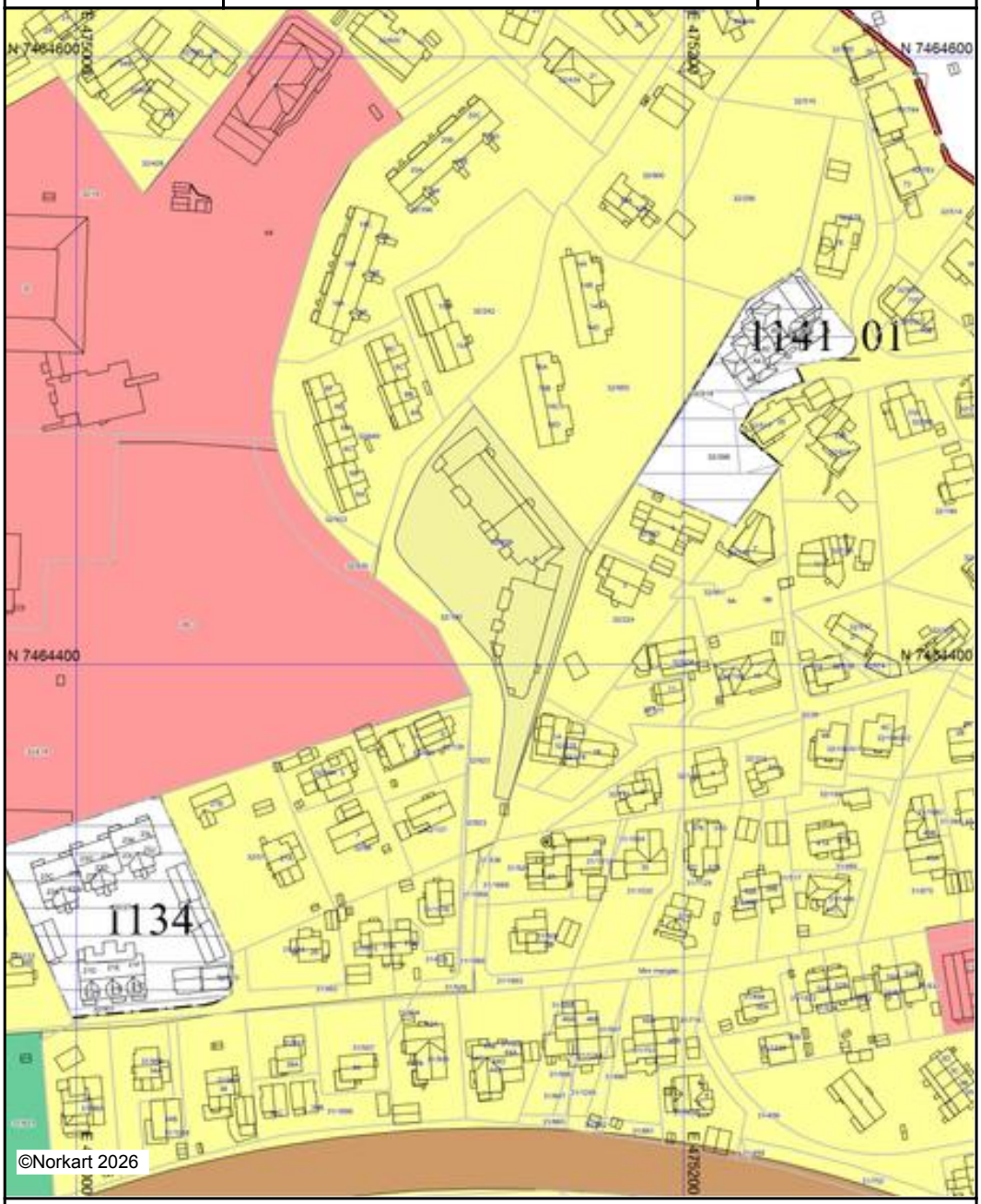
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 32/939/0/5
Adresse: Årnesveien 4
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Bodø kommune

Ledningskart

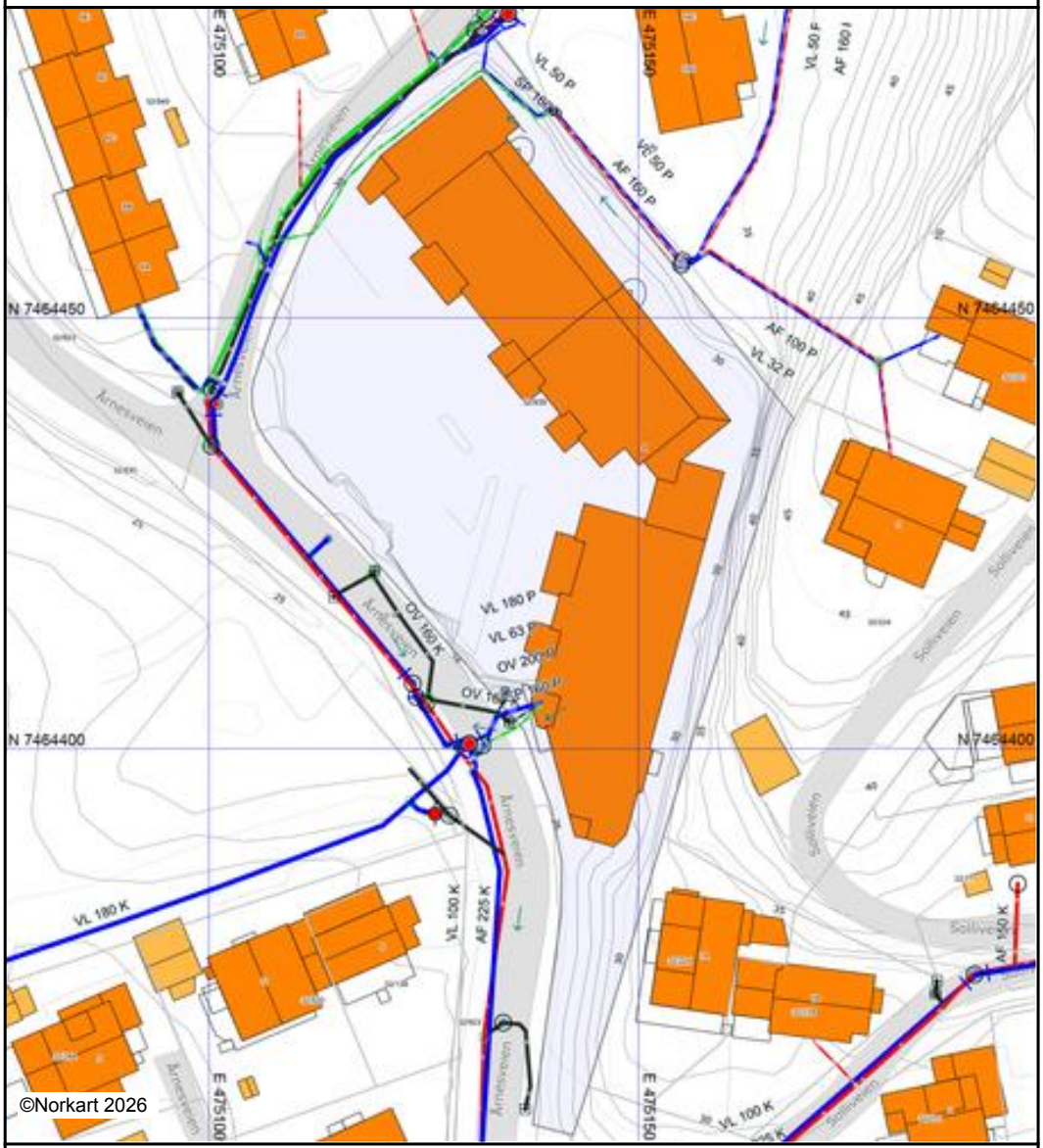
Eiendom: 32/939/0/5
Adresse: Årnesveien 4
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Beliggenhet og høyder for VA-ledninger må oppfattes som orienterende, og VA-ledninger kan mangle i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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

Utskriftsdato: 24.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	939	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Årnesveien 4, 8012 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
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 206 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1289 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1289)
Navn	Årnesveien 4
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.10.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/8644/1289_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 603 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B
	Delareal 41 m^2 **RPHensynsonenavn** h_140 **RPSikring** Frisikt

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1289 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1289)
Navn	Årnesveien 4
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.10.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/8644/1289_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 603 m^2 **Formål** Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse **Feltnavn** G

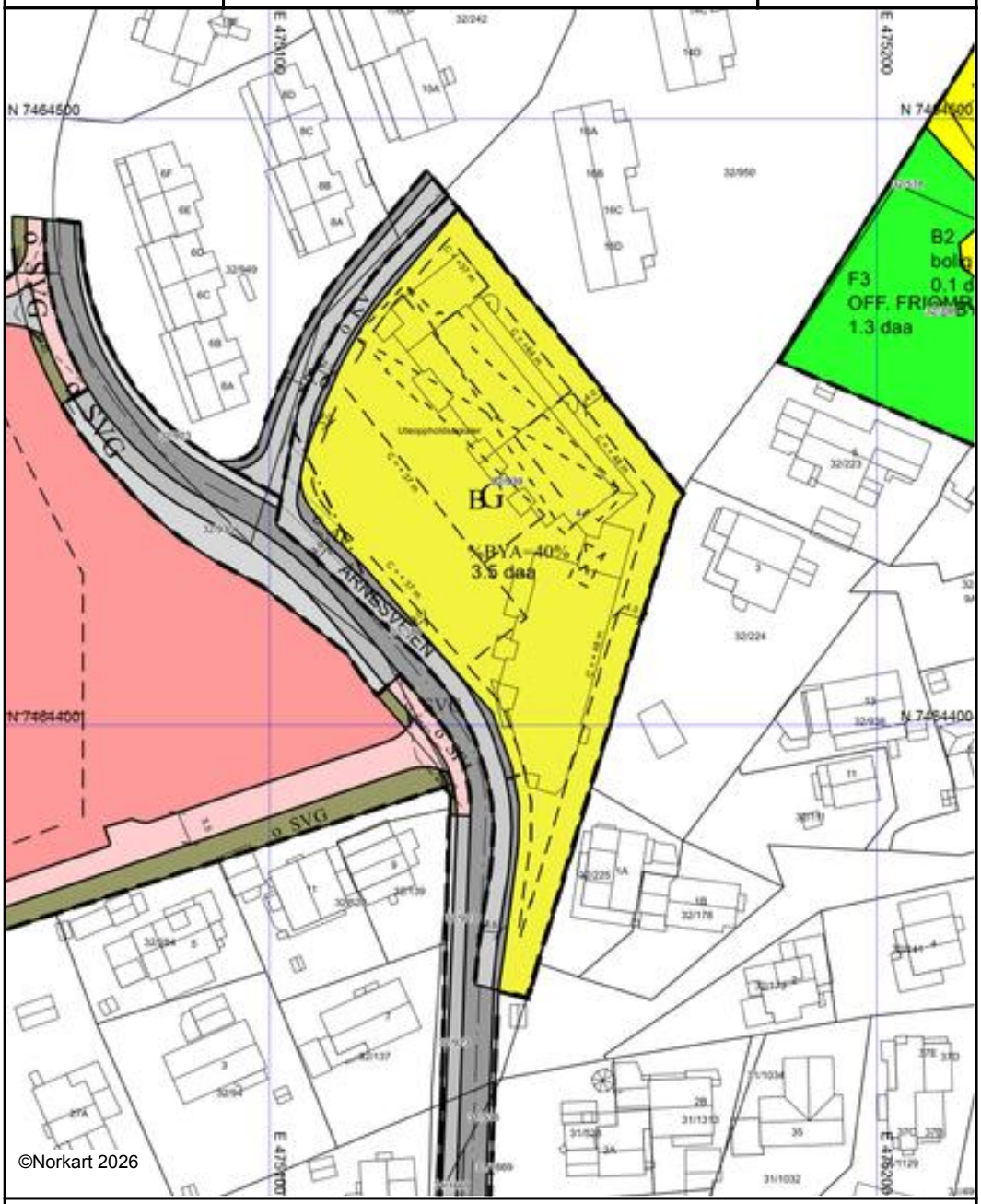
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/939/0/5
Adresse: Årnesveien 4
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

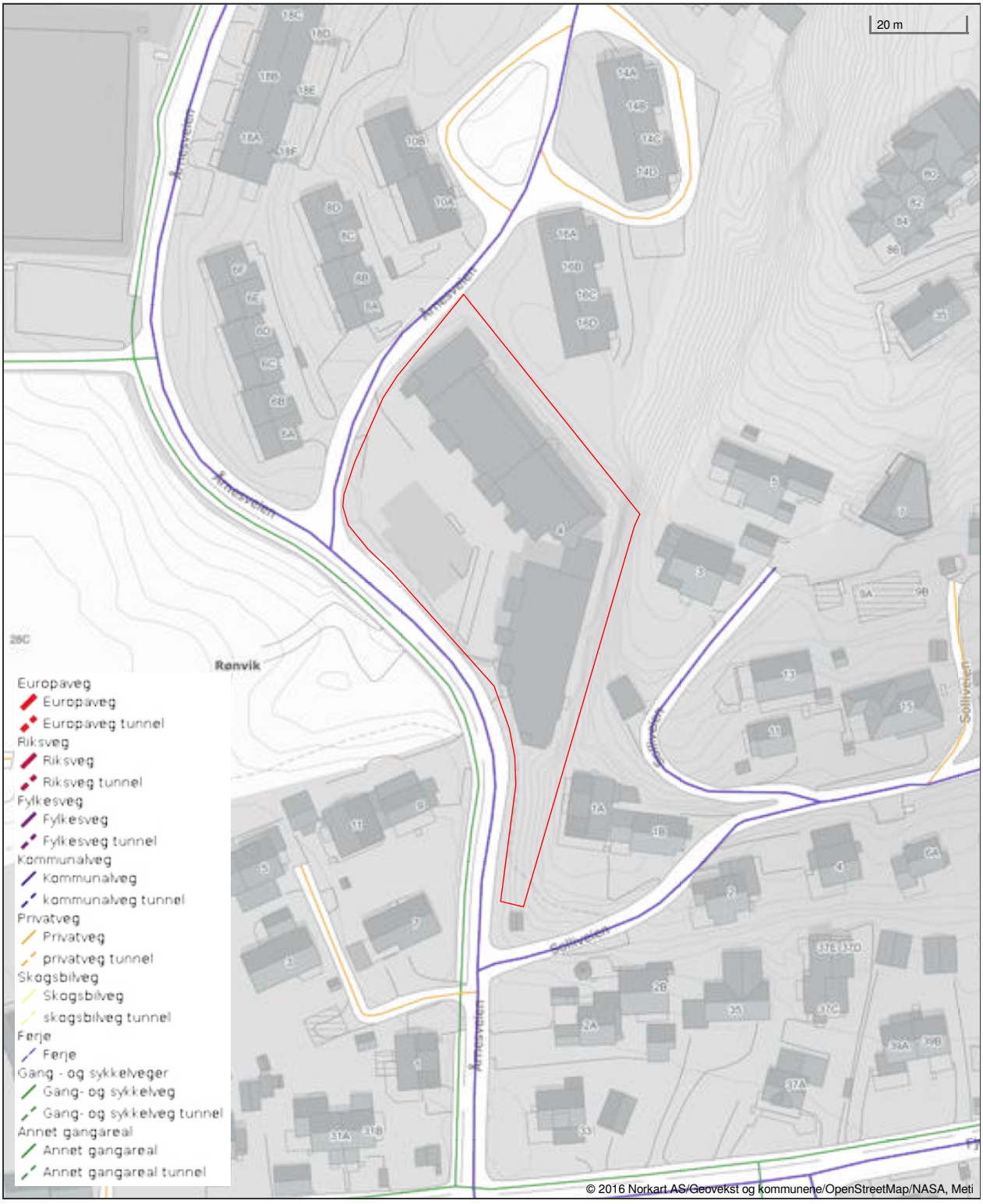
UTM-33



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

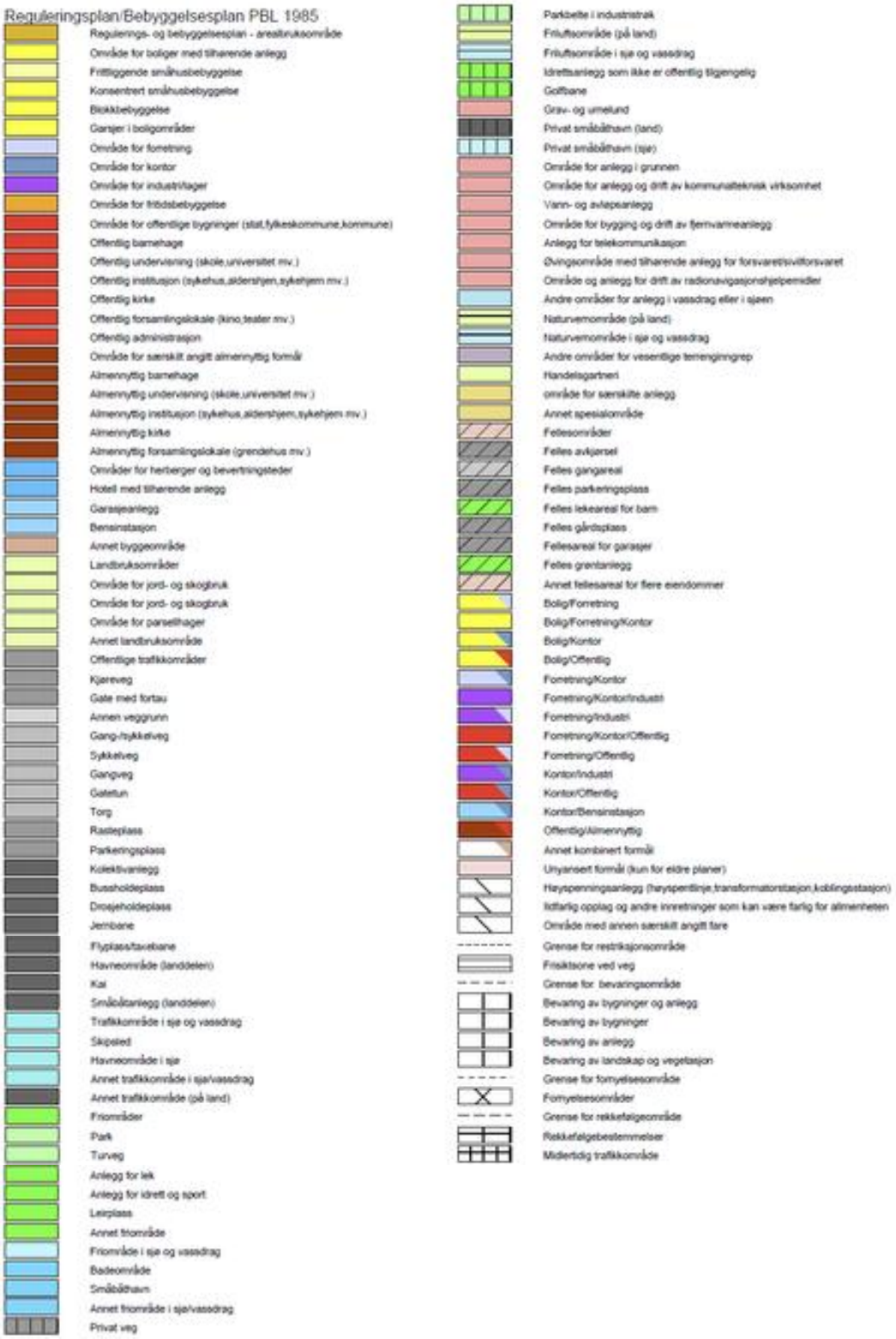
Utskriftsdato: 24.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 32/939//

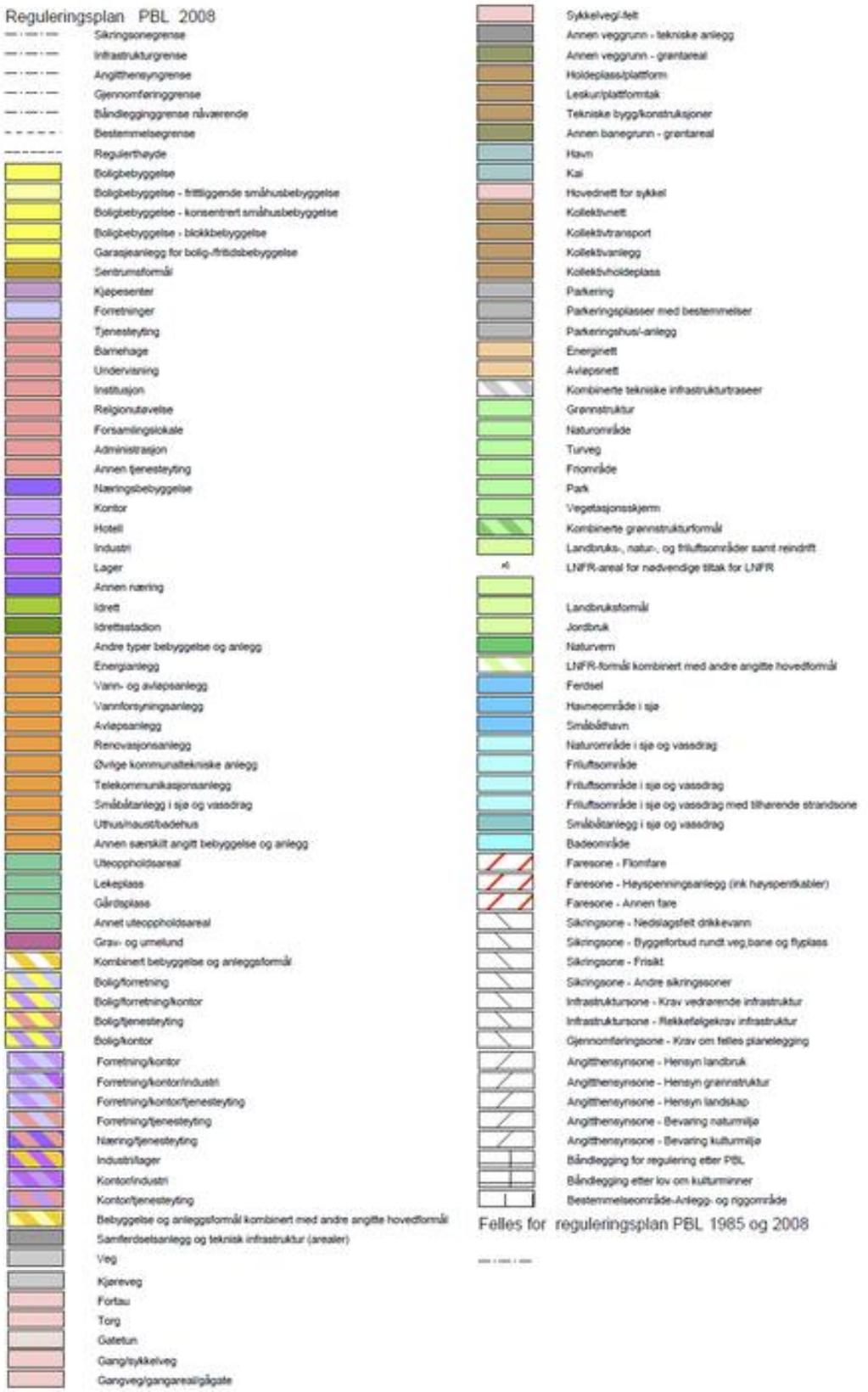


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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: 24.03.2026

Bodø kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	939	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Årnesveien 4, 8012 BODØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	1 256,64 kr
Eiendomsskatt	7 620,00 kr
Vann	1 069,44 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 24.03.2026

Bodø kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	939	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Årnesveien 4, 8012 BODØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0120103439	12086	02.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1468
8SEN0120103451	12153	02.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1472

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Iris Kundesenter

Telefon: 75507550
E-post kundesenter@iris-salten.no

Dato: 24.03.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.32.939.0.5
Adresse: Årnesveien 4
Eierkontakt: Årnestoppen Boligsameie

Vi fakturerer Årnestoppen Boligsameie. Kontakt sameiet for renovasjon.

Restansen utgjør kr 0,00 pr 24.03.26 for sameiet.

Minstepris for renovasjon, per boenhet er for 2026 kr 3.955,64* (dunk) - kr 4 620,56* (UG/OG-anlegg)

Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.

Mvh
Iris Kundesenter

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.

Utskriftsdato: 24.03.2026

Bodø kommune

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

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	939	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Årnesveien 4, 8012 BODØ								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	4 653 000,00 kr
Skatt	10 228,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	24.05.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	90/5230	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	19.05.2017 22.05.2017	2017/6375	Tinglyst 27.05.2017	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NUVEN OLE MARTIN F170691*****	Hjemmelshaver (H) 467/1000	Kirkeveien 10 3402 LIER	Bosatt (B)
NUVEN GUNDELIE F210592*****	Hjemmelshaver (H) 533/1000	Kirkeveien 10 3402 LIER	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Årnesveien 4	H0103	32/939/0/5	90	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Årnesveien 4 Adressetilleggsnavn:

Poststed	8012 BODØ	Kirkesogn	10010301 Rønvik
Grunnkrets	413 Årnessletta	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	9 Saltvern		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300549501		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	27.10.2017

1: Bygning 300549501: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 27.10.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Transport og lagring (H)	BRA Bolig	6384
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	885
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7269
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1318
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	44

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	25.11.2015	16.03.2016	
Igangsettingstillatelse	26.02.2016	30.03.2016	
Midlertidig brukstillatelse	08.06.2017	12.06.2017	
Ferdigattest	27.10.2017	27.04.2023	2017/11672-9

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Årnesveien 4	H0103	32/939/0/5	90	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	6	672	0	672	0	0	0
H04	9	985	0	985	0	0	0
H03	9	985	0	985	0	0	0
H02	10	1104	0	1104	0	0	0
H01	10	1086	18	1104	0	0	0
K01	0	1552	867	2419	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 32/939

Bruksnavn		Beregnet areal	3603.3
Etablert dato	17.10.2013	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7464430.13	475141.77		Ja	3603.3	

Nyttig informasjon

For

Beboere i Årnestoppen Boligsameie

Dette er et informasjonshefte som skal følge leiligheten.

Innhold

- Styret side 03
- Husordensregler side 04
- Generell informasjon og bruk av bygget side 05
- TV – Internett side 07
- Brannsikkerhet side 08
- Nyttige tlf.nr. side 10

Sameiet har egen hjemmeside. Medlemmene anmodes om å benytte denne aktivt.
Adresse: www.aarnestoppen.no

Styret

Se: https://www.aarnestoppen.no/styremedlemmer

Styret kontaktes slik:

E.p. post@arnestoppen.no eller skriftlig til styreleders postkasse, H0306
som er å finne i byggets 1 etg ved hovedinngangen.

Husregler for Årnestoppen Boligsameie

Formålet med disse reglene er å regulere forholdet huseiere imellom i boligsameiet, for felles trivsel og trygghet.

Det er viktig alle ser til våre naboer. Vis toleranse og forståelse ovenfor andre som ikke lever akkurat som deg selv. Samarbeid med dine naboer for å få til et trivelig miljø i sameiet.

Alminnelige regler

Alle fellesarealer i Årnestoppen Boligsameie skal disponeres slik at alle har nytte og hygge av disse, det være seg utearealer, trappehus, svalganger, parkeringsgarasje og boder.

Det påhviler den enkelte å medvirke til å holde fellesarealene ryddige og rene.

Innenfor «egen sone» ved leilighetens inngang er det anledning å plassere personlig utstyr, men dette må plasseres slik at det ikke er til hinder for rask evakuering.

Alt av private eiendeler som hensettes og blir stående i fellesarealer uten at det på forhånd er klarert med styret, kan bli fjernet.

Parkering

Alle leilighetene i boligsameiet har fast parkeringsplass i garasjeanlegget på oppmerkede plasser. Det er ikke anledning å parkere på fellesarealene.

Hensettes kjøretøy utenom egen parkeringsplass eller er til sjenanse for andre, kan borttauing skje for eiers regning.

Sykler skal parkeres i sykkelstativ, det er montert stativer i garasjen og mot hovedinngang.

Det er avsatt parkeringsareal til gjesteparkering

Ro og orden

Det skal være alminnelig ro i tiden mellom kl. 23.00 og 06.00, all støy bør unngås. Tv, radio og stereoanlegg må brukes hensynsfullt.

Inne hos deg selv kan du leve som du vil, men pass på at du ikke sjenerer naboene dine.

Beboere henstilles om å be sine gjester som forlater leiligheten, opptre hensynsfullt.

Låsing

Alle ytre dører skal være låst. Innvendige dører i fellesområdene har selvlukkere. Dørene til bod-anlegget har i tillegg lås som kun kan åpnes av sameiets medlemmer.

Garasjeporten skal være lukket til en hver tid. Porten åpnes kun ved inn og utkjøring.

Avfallssortering

Vi har såkalt «Underground waste-system» for avfallshåndtering i sameiet. Avfallet sorteres i fraksjonene rest, papir, mat og husholdningsglass/ metallavfall. Matavfall skal være godt emballert før det legges i container. Vi er pålagt å sortere avfallet og å holde området omkring rent og ryddig. Dette er svært viktig for å holde mus, rotter, og andre skadedyr borte fra avfallsområdet.

Det er ikke anledning å legge fra seg avfall på fellesarealene, det være seg i svalganger, parkeringshus osv.

Tømming skjer via automatisk elektronisk varsling til IRIS når en av containerne er oppfylt.

NB. Unntak er plast som IRIS henter hver 4 uke (onsdager). Se tømmekalender på hjemmesida.

Husdyr

Husdyr kan ikke slippes fri eller settes i bånd/bur i svalgang eller i noen av fellesarealene uten tilsyn. Ekskrementer må ikke forekomme i eller i umiddelbar nærhet av fasaden.

Er husdyr til sjenanse/plage for øvrige beboere er det styrets rett og plikt til å finne løsning på forholdet.

Balkong og svalgang

Ikke oppbevar ting på balkong og i svalgang som kan blåse bort, lukte eller være til sjenanse på annen måte. Kullgrill er ikke tillatt. Gass eller elektrisk grill kan benyttes.

Fryseboks/skap

Ved bruk av fryseboks/skap i den enkeltes kjellerbod skal dette meldes til styret for avregning av strøm. Stipulert pris kr 300/år/enhet, bet. via fakt. fellesutgifter.

Dugnad

Det vil være 3 felles dugnader i løpet av året. Når det kalles inn til felles dugnad vil det komme informasjon om dette på oppslagstavla i hovedinngang og på hjemmesida i god tid før dugnadsdato.

Vaktmester.

Boligsameiets har vaktmester for fellesarealet, men vi har alle ansvar for å ta vare på det vi har felles og bidra til å unngå skader og forfall.

Vannavgift.

Avgift vann/avløp: Den faste delen faktureres den enkelte beboer direkte fra Bodø kommune, mens forbruket betales etter måler via felleskostnaden.

NB: Når man har vannmåler er det viktig å passe på at man ikke har kraner som drypper, rennende toaletter eller lekkasje i huset. Alt vann som går gjennom måleren må betales for, og selv små lekkasjer vil bli betydelige summer over tid.

Heis

Helpdesk for innmelding av tekniske feil og for registrering av annet behov for assistanse på stedet. KONE Customer Care Center kan enkelt nåes på deres nasjonale telefonnumre. Ved feil på heisen: 0HEIS (04347) for sentralbord: 0KONE (05663)

KONE Customer Care Center har personell som svarer på henvendelser og sender ut KONE montører som utfører reparasjoner (Call-outs) i normal arbeidstid og som kan ta folk ut av heisen.

Parkering

Parkering i parkeringsanlegget, utenom egen p.plass: Benyttes ekstra p.plass 7 dager el. mer/mnd skal det betales leie. Kostnad kr 1200/mnd. + depositum kr 2000.- Dersom behov for parkeringsavtale, ta kontakt med styreleder i god tid før parkeringsplass skal benyttes slik at leieavtale kan etableres.

Tidsbegrensningen (maks 2 timer) på parkeringsplass foran blokk A.

Generelt

Alle fellesarealer skal være røykfrie!

Rømningsveiene skal ikke brukes til vanlig trafikk, skal kun benyttes i nødstilfelle.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at det ikke er fare for at vannet fryser. Kast ikke uvedkommende ting i klosett. Bruk kun toalettpapir.

Meldinger fra boligsameiet og forretningsfører ved rundskriv eller via vår hjemmeside skal gjelde på samme vis som husordensregler.

Henvendelser eller klager angående husordensreglene eller andre forhold i sameiet må skje til styret.

TV - Internett

Årnestoppen Boligsameie har inngått en avtale med Signal Bredbånd AS på levering av fibertilknytning fra Altibox. Avtalen heter FIBERAKSESS og innebærer at hver boenhet har installert en hjemmesentral med innebygget trådløs router i hver leilighet. Prisen på kr 99,- pr mnd. inngår i fellesutgiftene.

Hver enkelt beboer bestiller individuelle tjenester som TV og Internett på nettsiden: www.signal.no/arnestoppen. De som bestiller TV-løsning får også en TV-dekoder som kobles mellom hjemmesentralen og tv-en og du har tilgang til fremtidens TV-løsning. Pakken består av de mest populære norske, nordiske og europeiske tv-kanalene. Beboere blir fakturert individuelt for sine tjenester.

Pakkeløsninger: Individuelle oppkjøpspakker, kommer i tillegg til kr 99,-.

1. **Altibox 1000 - 1000/1000 Mbit Internett** **Kr 899,- pr mnd**
   - Nye Altibox TV Start (15 kanaler)
   - 100 Valgfri-poeng for gratis valg av kanaler
   - 1000 timer opptak i skyen + 7 dagers Arkiv
   - Altibox-Appen, Start forfra, Se offline

2. **Altibox 500 - 500/500 Mbit Internett** **Kr 699,- pr mnd**
   - Nye Altibox TV Start (15 kanaler)
   - 50 Valgfri-poeng for gratis valg av kanaler
   - 500 timer opptak i skyen + 7 dagers Arkiv
   - Altibox-Appen, Start forfra, Se offline

3. **Altibox 300 - 300/300 Mbit Internett** **Kr 599,- pr mnd**
   - Nye Altibox TV Start (15 kanaler)
   - 30 Valgfri-poeng for gratis valg av kanaler
   - Altibox-Appen, Start forfra

4. **Altibox 50 - 50/50 Mbit Internett** **Kr 449,- pr mnd**
   - Nye Altibox TV Start (15 kanaler)
   - 5 Valgfri-poeng for gratis valg av kanaler
   - Altibox-Appen, Start forfra

5. **Altibox - Bare Internett**
   - **1000/1000 Mbit/s** **Kr 699,- pr mnd**
   - **500/500 Mbit/s** **Kr 499,- pr mnd**
   - **200/200 Mbit/s** **Kr 399,- pr mnd**

Beboeransvar brannsikkerhet

Les godt gjennom branninstruksen på side 9, samt orienteringsplanen som oppslått på veggen ved branntavla i 1 etg., hovedinngang. Det er svært viktig at alle leser og setter seg inn i denne informasjonen.

Hold rømningsveiene fri slik at evakuering kan gjennomføres så raskt som mulig.

Dersom man skulle være uheldige med røyk, damp eller tilstøving i leiligheten slik at brannmelderen aktiveres, eller ved at annet uhell på fastmonterte alarmkomponenter, kontaktes brannvakta på tlf. 110 for å informere hva som er problemet.

Samtlige leiligheter er levert med 1 stk 6 kg pulverapparat. Det er leilighetseieres ansvar at pulverapparatet til enhver tid er kontrollert og tilgjengelig ved behov.

BRANNINSTRUKS

Denne instruksen gjelder for beboere i
Årnestoppen Boligsameie.

l. Gjør deg kjent med følgende:

- Plassering av brannmeldere og brannsentral.
- Plassering av brannslanger.
- Nødutganger.
- Pulverapparat.

2. Hvis brann oppstår i din leilighet eller du observerer brann:

- Utløs manuell brannmelder, disse finnes ved hovedinngang - i alle etg. i trapperom - svalgang - parkeringsanlegg, ring 110.
- Prøv å slokke brann
- Lykkes ikke slukking, forlat leiligheten, lukk dørene.
- Gå til utgang.

3. Ved utløst brannalarm i blokka:

- Bevar roen, gå til brannsentralen (plassert i 1 et. ved heisen)
- Orienter deg ved hjelp av displayet på brannsentralen hvor alarmen er utløst.
- Gå til brannstedet og om nødvendig hjelp til med varsling 110, brannslokking og evakuering.
- Om nødvendig evakuèr ut av blokka.

4. Spesielle forholdsregler:

- Sikre at rømningsveier er fri for hindringer.
- Evakuer gjennom nødutgang/trapp. HEISEN SKAL IKKE BENYTTES.
- Alle samles ute, se etter naboen.

Nyttige telefonnummer

Salten Brann IKS Brannvakta	**75 54 68 50** **110**
Årnestoppen Boligsameie Styreleders telefon	**91 64 26 04**
Bodø Sikkerhet og Lås AS	**75 54 40 40**
Signal bredbånd TV og internett	**75 43 05 00**
Oras AS Rør, vann, sprinkleranlegg og ventilasjon	**75 56 80 00** **95 29 71 21**
Haneseth AS Lys, brann og porttelefon	**75 53 50 50**
Kone Heis AS Heis	**90 92 29 09**
Agio Forvaltning AS Regnskap	**92 20 66 55**
Elektroservice Nord AS Reklamasjon hvitevarer: Gjøres direkte til leverandør.	**75 52 50 90**

Husordensreglene er utarbeidet av styret 06.06.17
rev. 30.08.17, 02.01.20 og 07.04.21

enova

Energiattest



Adresse	
Årnesveien 4, 8012 BODØ	
Dato for energimerking **02.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265096**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300549501**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **939**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
104,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
119,22 kWh/m²	**9 419 kWh**



Årnesveien 4, 8012 BODØ

Detaljering

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



Årnesveien 4, 8012 BODØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

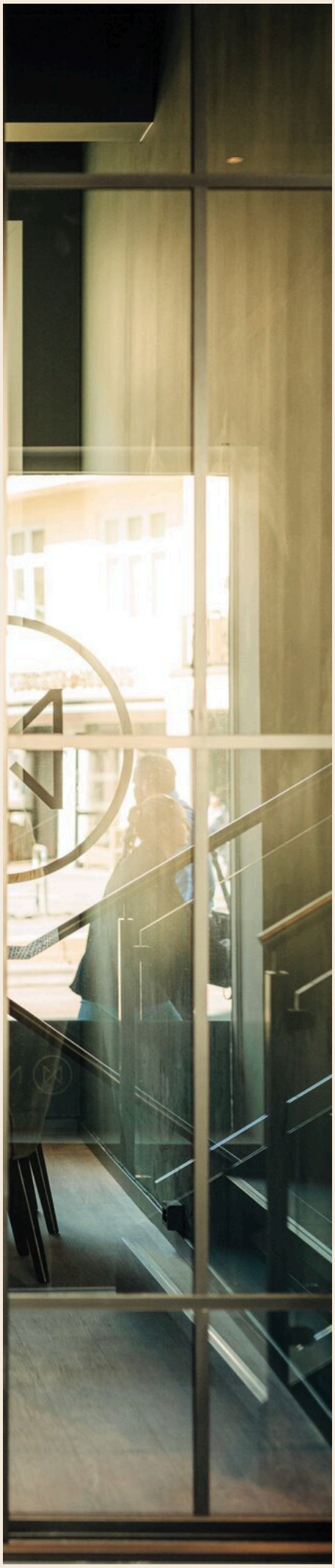
https://www.enova.no

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: 35-0054/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Årnesveien 4 8012 BODØ
Matrikkel: Gnr 32, bnr 939, snr 5 (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:

Adrian Arntsen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bodø
a.arntsen@nordvikbolig.no
974 89 277