

aktiv.



Ragnar Schjølbergs vei 17, 8010 BODØ

**Rønvika - Ettertraktet 4-roms  
leilighet i 3. etasje | Balkong med  
gode solforhold | Attraktiv intern  
beliggenhet/solgang**



Daglig leder/Eiendomsmegler

## Johnny Sivertsen

**Mobil** 996 46 718

**E-post** johnny.sivertsen@aktiv.no

### Aktiv Bodø

Teglverkveien 15 Inngang c, 8009 BODØ. TLF.  
75 51 22 22

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 150 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 154 667,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 306 057,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 980,-  
**Selger:** Elisabeth Fiva

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1959  
**BRA-i/BRA Total** 71/78 kvm  
**Tomtstr.:** 3645.6 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 38, bnr. 188  
**Andelsnr.:** 600  
**Oppdragsnr.:** 1804260012

# Rønvika - Ettertraktet 4-roms leilighet i 3. etasje I Balkong med gode solforhold

Velkommen til Ragnar Schjølbergs vei 17 - En innholdsrik 4-roms leilighet i 3. etasje. Leiligheten byr på lys stue med åpen løsning mot spiseplass, kjøkken med gode arbeidsflater, 3 soverom samt flislagt bad. I kjelleren er det også felles vaskerom med mulighet for å ha egen vaskemaskin. Parkering på felles parkeringsplass. Sentral beliggenhet i Rønvika. Gangavstand til diverse fasiliteter som skole, barnehage, treningssenter, matvarebutikker, lekeplasser og masse mer. Stor balkong med flott utsikt og gode lys- og solforhold.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 33  |
| Energiattest .....      | 39  |
| Nabolagsprofil .....    | 44  |
| Budskjema .....         | 116 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 78 kvm

TBA: 9 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 7 kvm Bod, bod 2

3. etasje

BRA-i: 71 kvm Bad, stue, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom/m vaskemaskin

### **TBA fordelt på etasje**

3. etasje

9 kvm Balkong

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

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.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

3645.6 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Totalt tomteareal for hele borettslaget er inkl. gateareal på 7068 m<sup>2</sup>. Tomten som er flat er opparbeidet med plen og noe beplantning. Felles eiertomt for borettslaget.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger attraktivt til på Hovdejordet/Jentoftsletta i et rolig og veletablert boligområde. Leiligheten ligger i 3. etasje og har en lun og solrik balkong. Det er kort

gangavstand til dagligvare, Stormyra med City Nord og øvrige servicetilbud, samt enkel adkomst til Bodø sentrum. Området byr på gode kollektivforbindelser og fine muligheter for trening og friluftsliv. Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei, parkering på felles parkeringsplass og ligger på en flat, fullt opparbeidet tomt.

#### **Adkomst**

Adkomst til eiendommen med interne veier for korte av og påstigninger

#### **Bebyggelsen**

Området består hovedsaklig av blokkbebyggelse og eneboliger.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Kort vei til både skole og barnehage.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Buss.

#### **Bygningssakkyndig**

Jan Ove Edvardsen

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Boligblokk oppført ca. 1960–1963 i plasstøpt betong og med flere boenheter. Bygningen har senere blitt oppgradert, blant annet med ny kledning i steni-plater rundt 1990, samt utskifting av vinduer og balkonger. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1998 og balkong med tregulv. Bygget fremstår med normal standard ut fra alder og konstruksjon, og er jevnlig vedlikeholdt. Utvendig vedlikehold og felles bygningsdeler forvaltes av borettslaget, mens leiligheten har tradisjonell planløsning og konstruksjon tilpasset datidens byggeskikk.

#### **Verditakst**

Kr 3 150 000

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Kan ikke huske det

Beskrivelse av arbeidet: Etter at flisearbeid og varmekabler på badet ble utført av ufaglært, ble det elektriske

arbeidet kontrollert av faglært elektriker. På soverommet som i dag fungerer som vaskerom, ble varmtvannsbereder installert av ufaglært og etterpå kontrollert av faglært rørlegger.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Først ble daværende fliser fjernet fra vegger og gulv. Arbeidet ble videre gjennomført etter den såkalte «baderomsnormen», med priming og flislegging. Det ble lagt varmekabler i gulvet. Etter at arbeidet var ferdig utført, var jeg dessverre litt for snar med å sette på varme, noe som førte til at et par fliser sprakk. Det ble derfor lagt et nytt lag varmekabler og fliser.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Etter at det ble skiftet tak på boligblokkene, har jeg av og til kjent matlukt fra etg over gjennom ventilen på badet.

Det har vært gjort forsøk på å finne årsaken, uten at det har hjulpet. Styret i borettslaget har derfor bestemt å montere en vifte på badet. Det blir gjort i disse dager.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Haneseth

Beskrivelse av arbeidet: Vifte monteres.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet eksisterende ildsted, og hullet fra piperøret tettet igjen.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Bodin Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet 2 stikk etter eltilsyn av Arva.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ny fotballstadion er under bygging i nærområdet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er foreslått drenering rundt blokkene, skal tas opp på kommende generalforsamling 06.05.26. I planen fremgår det at finansiering foreslås ved at et lån refinansieres, og at dette i liten grad (0% - 5%) vil påvirke felleskostnadene.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Noe feil ved montering av oppvaskmaskin. Den kan stoppe underveis i programmet pga fukt rundt døren. Startes på nytt etter å ha tørket av. Den kan heller ikke lukkes helt når den ikke er i bruk. Denne oppvaskmaskinen er ny i 2024, etter at jeg hadde en lekkasje fra den gamle oppvaskmaskinen. Dette var en forsikringssak, og arbeidet ble utført av Fasaderenovering. Jeg har ikke klaget på monteringen av oppvaskmaskinen da jeg ikke har opplevd problemet som stort.

### **Innhold**

3. etasje: Bad, stue, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom/m vaskemaskin  
Kjeller: Bod, bod 2

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Vannet fra dusjkabinettet ledes til sluk via rør.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilfredsstillende fall til sluk for å sikre korrekt avrenning av vann og redusere risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker faren for fuktskader og lekkasjer.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det skal etableres Fuktstyrt el vifte.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

## Vannledninger

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

### Beskrivelse

Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å overvåke vannledningene jevnlig og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom, da skader kan oppstå plutselig på grunn av alder.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på bygningens konstruksjoner og dårlig innemiljø.

## Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

## Varmtvannstank

110 liters varmtvannsbereder plassert i skap på soverom. Det er ikke sluk under.

### Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved

varmtvannstanken, for eksempel ved bruk av waterguard eller lignende system.

Manglende avrenning medfører økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje fra berederen.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader.

### **Parkering**

Parkering på felles parkeingsplass samt gjesteparkering på tomten.

### **Solforhold**

Eiendommen har normale lysforhold.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring, polisenummer SP588670

### **Radonmåling**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

### Energimerke

F

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 150 000

### Omkostninger kjøper

3 150 000 (Prisantydning)

---

154 667 (Andel av fellesgjeld)

---

3 304 667 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 306 057 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 314 957 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 317 757 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer drift/vedlikehold.  
Tilleggsytelser: Tv/internett og trappevask.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 980

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 154 667

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Kommentar fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Låne nummer: 15310765, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.04.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 9

Saldo per 20.04.2026: 1 726 565

Andel av saldo: 42 081

Første termin: 31.12.2003 Første avdrag: 30.06.2005 ( siste termin 30.06.2030 )

Flytende rente

Lånenummer: 16362128114, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 97

Saldo per 20.04.2026: 4 619 391

Andel av saldo: 112 587

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 ( siste termin 30.06.2050 )

Flytende rente

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

Jentofthaugen Borettslag

### **Organisasjonsnummer**

951869503

### **Andelsnummer**

600

### **Om borettslaget**

Jentofthaugen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

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

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Nobl

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 38, bruksnummer 188 i Bodø kommune. Andelsnr. 600 i Jentofthaugen Borettslag med orgnr. 951869503

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 12.07.1960. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

12.07.1960.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, felles parkeringsplass, gang/sykkelvei og kjørevei.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.  
Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

#### **Meglere vederlag**

30 000 Fastpris  
7 200 Fotograf  
4 217 Kommunale opplysninger  
19 900 Markedspakke  
5 990 Oppgjørshonorar  
5 178 Opplysninger fra forretningsfører  
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
8 900 Tilretteleggingsgebyr  
6 570 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

#### **Ansvarlig megler**

Johnny Sivertsen  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
[johnny.sivertsen@aktiv.no](mailto:johnny.sivertsen@aktiv.no)  
Tlf: 996 46 718

#### **Ansvarlig megler bistås av**

Stevan Vukovic  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[stevan.vukovic@aktiv.no](mailto:stevan.vukovic@aktiv.no)  
Tlf: 901 69 641

#### **Oppdragstaker**

Nordlandsmegleren AS, organisasjonsnummer 931854704  
Teglverkveien 15 Inngang c, 8006 BODØ

#### **Salgsoppgavedato**

08.05.2026











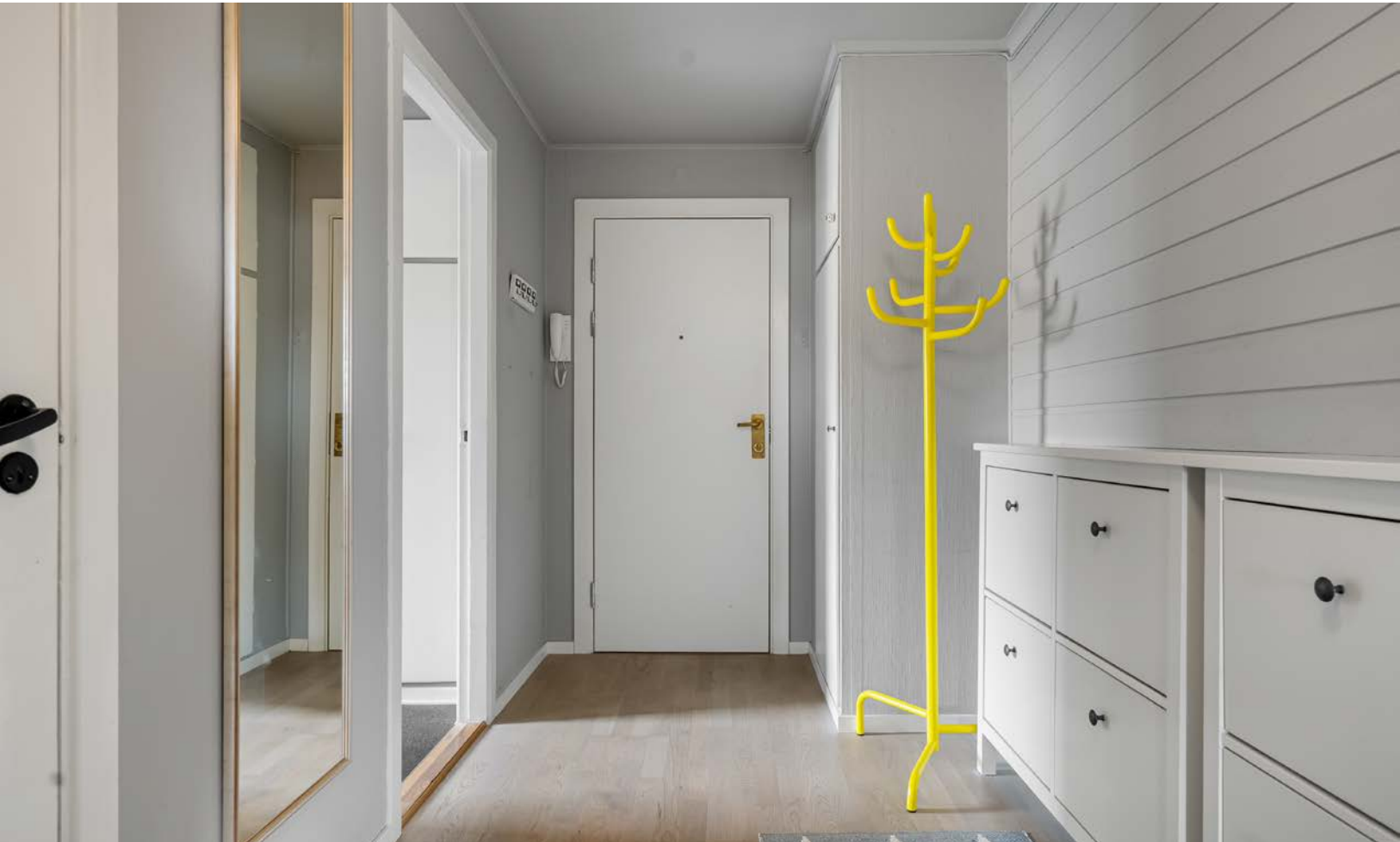


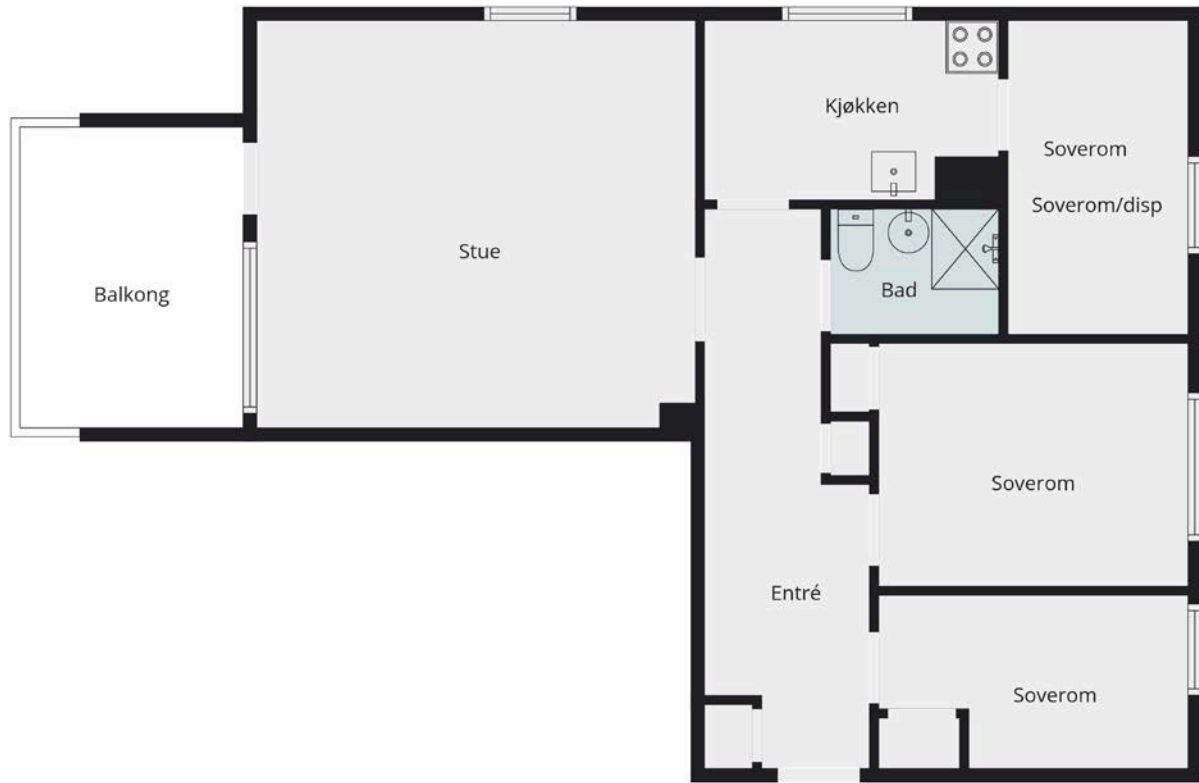














# Vedlegg



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Elisabeth Fiva

---

## Boligen

Ragnar Schjølbergs vei 17  
8010 BODØ

1804-38/188/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Firmanavn:** Kan ikke huske det

**Beskrivelse av arbeidet:** Etter at flisearbeid og varmekabler på badet ble utført av ufaglært, ble det elektriske arbeidet kontrollert av faglært elektriker. På soverommet som i dag fungerer som vaskerom, ble varmtvannsbereder installert av ufaglært og etterpå kontrollert av faglært rørlegger.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Beskrivelse av arbeidet:** Først ble daværende fliser fjernet fra vegger og gulv. Arbeidet ble videre gjennomført etter den såkalte «baderomsnormen», med priming og flislegging. Det ble lagt varmekabler i gulvet. Etter at arbeidet var ferdig utført, var jeg dessverre litt for snar med å sette på varme, noe som førte til at et par fliser sprakk. Det ble derfor lagt et nytt lag varmekabler og fliser.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Etter at det ble skiftet tak på boligblokkene, har jeg av og til kjent matlukt fra etg over gjennom ventilen på badet. Det har vært gjort forsøk på å finne årsaken, uten at det har hjulpet. Styret i borettslaget har derfor bestemt å montere en vifte på badet. Det blir gjort i disse dager.

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

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Haneseth

**Beskrivelse av arbeidet:** Vifte monteres.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjernet eksisterende ildsted, og hullet fra piperøret tettet igjen.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

**Firmanavn:** Bodin Elektriske AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet 2 stikk etter eltilsyn av Arva.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Ja

Ny fotballstadion er under bygging i nærområdet.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ **Ja**

Det er foreslått drenering rundt blokkene, skal tas opp på kommende generalforsamling 06.05.26. I planen fremgår det at finansiering foreslås ved at et lån refinansieres, og at dette i liten grad (0% - 5%) vil påvirke felleskostnadene.

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Noe feil ved montering av oppvaskmaskin. Den kan stoppe underveis i programmet pga fukt rundt døren. Startes på nytt etter å ha tørket av. Den kan heller ikke lukkes helt når den ikke er i bruk. Denne oppvaskmaskinen er ny i 2024, etter at jeg hadde en lekkasje fra den gamle oppvaskmaskinen. Dette var en forsikringssak, og arbeidet ble utført av Fasaderennovering. Jeg har ikke klaget på monteringen av oppvaskmaskinen da jeg ikke har opplevd problemet som stort.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

**Ragnar Schjølbergs vei 17, 8010 BODØ**

Dato for energimerking

**28.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-287607**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**186975472**

Gårdsnummer

**38**

Bruksnummer

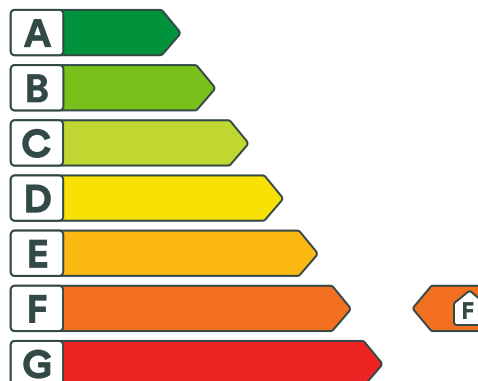
**188**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0303**



## 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

**1960**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**93,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**70,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**4**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**287,95 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**368,34 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**25 784 kWh**



## Ragnar Schjølbergs vei 17, 8010 BODØ



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Ragnar Schjølbergs vei 17, 8010 BODØ



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 3: 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 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

##### Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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. Monter 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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. Kjøøl - 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 16: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: 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 22: 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## 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>

# Nabolagsprofil

Ragnar Schjølbergs vei 17 - Nabolaget Reinparken/Vilandhaugen - vurdert av 37 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| 🚗 Sølvsuper<br>Linje 3          | 2 min 🚶<br>0.1 km  |
| 🚉 Bodø stasjon<br>Linje F7, R75 | 16 min 🚶<br>1.4 km |
| ✈ Bodø lufthavn                 | 7 min 🚗            |

## Skoler

|                                                            |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| Østbyen skole (1-7 kl.)<br>244 elever, 17 klasser          | 8 min 🚶<br>0.7 km  |
| Saltvern skole (1-10 kl.)<br>654 elever, 39 klasser        | 13 min 🚶<br>1.1 km |
| Alberthaugen skole (5-10 kl.)<br>21 elever, 9 klasser      | 19 min 🚶<br>1.6 km |
| Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)<br>328 elever, 30 klasser | 19 min 🚶<br>1.6 km |
| NTG-U Bodø (8-10 kl.)<br>93 elever, 6 klasser              | 5 min 🚗<br>2 km    |
| Bodø videregående skole<br>1316 elever, 73 klasser         | 21 min 🚶<br>1.8 km |
| Norges Toppidrettsgymnas Bodø                              | 5 min 🚗            |

## Ladepunkt for el-bil

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| 🚗 St1 Lading Stormyra | 7 min 🚶 |
| 🚗 Gamle Riksvei 15    | 8 min 🚶 |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

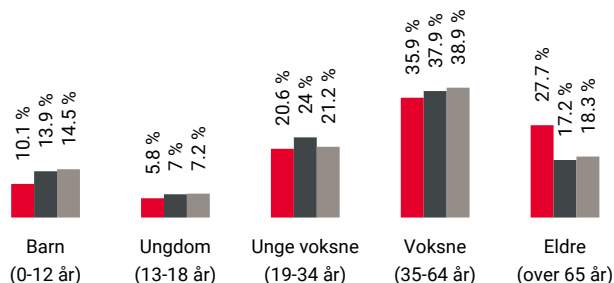
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



| Område                  | Personer  | Husholdninger |
|-------------------------|-----------|---------------|
| Reinparken/Vilandhaugen | 1 090     | 604           |
| Bodø                    | 42 453    | 22 434        |
| Norge                   | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Jentoftsletta barnehage (1-5 år)<br>47 barn | 2 min 🚶<br>0.2 km |
| Labbetuss barnehage (1-5 år)<br>30 barn     | 8 min 🚶<br>0.7 km |
| Stadionparken barnehage (1-5 år)<br>75 barn | 9 min 🚶<br>0.7 km |


## Dagligvare


|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Rema 1000 Stormyra<br>Søndagsåpent   | 5 min 🚶<br>0.4 km |
| Joker Reinslettveien<br>Søndagsåpent | 8 min 🚶<br>0.7 km |



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

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



### Turmulighetene



Nærhet til skog og mark 90/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

 Jentoftsletta balløkke 3 min   
Ballspill 0.3 km

 Bodø tennishall 7 min   
Tennis 0.6 km

 Feel24 Stormyra Panorama 11 min 

 Family Sports Club City Nord 14 min 

## Boligmasse



 29% enebolig  
 14% rekkehus  
 36% blokk  
 21% annet

«Bra for barnefamilier»

Sitat fra en lokalkjent

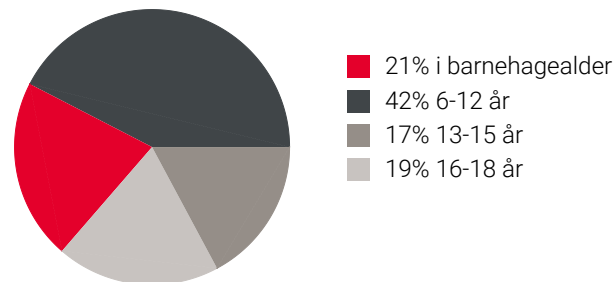


## Varer/Tjenester

 Trekanten Kjøpesenter 14 min 

 Apotek 1 City Nord 12 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn




Flerfamilier



0%

51%

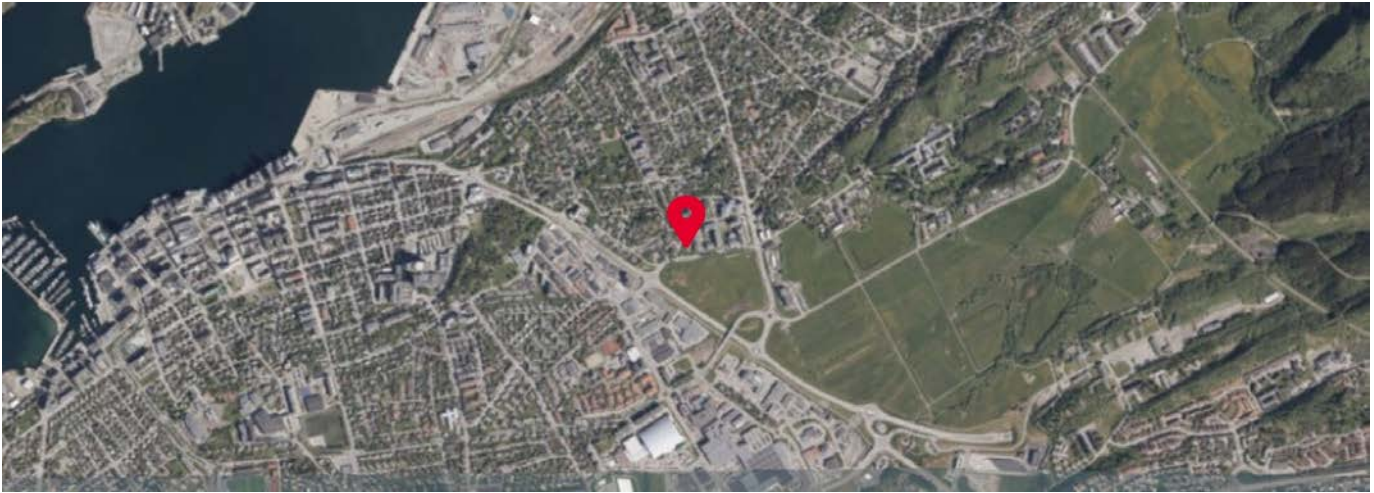
 Reinparken/Vilandhaugen


 Bodø

 Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 31% | 33%   |
| Ikke gift     | 53% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 7%  | 4%    |



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



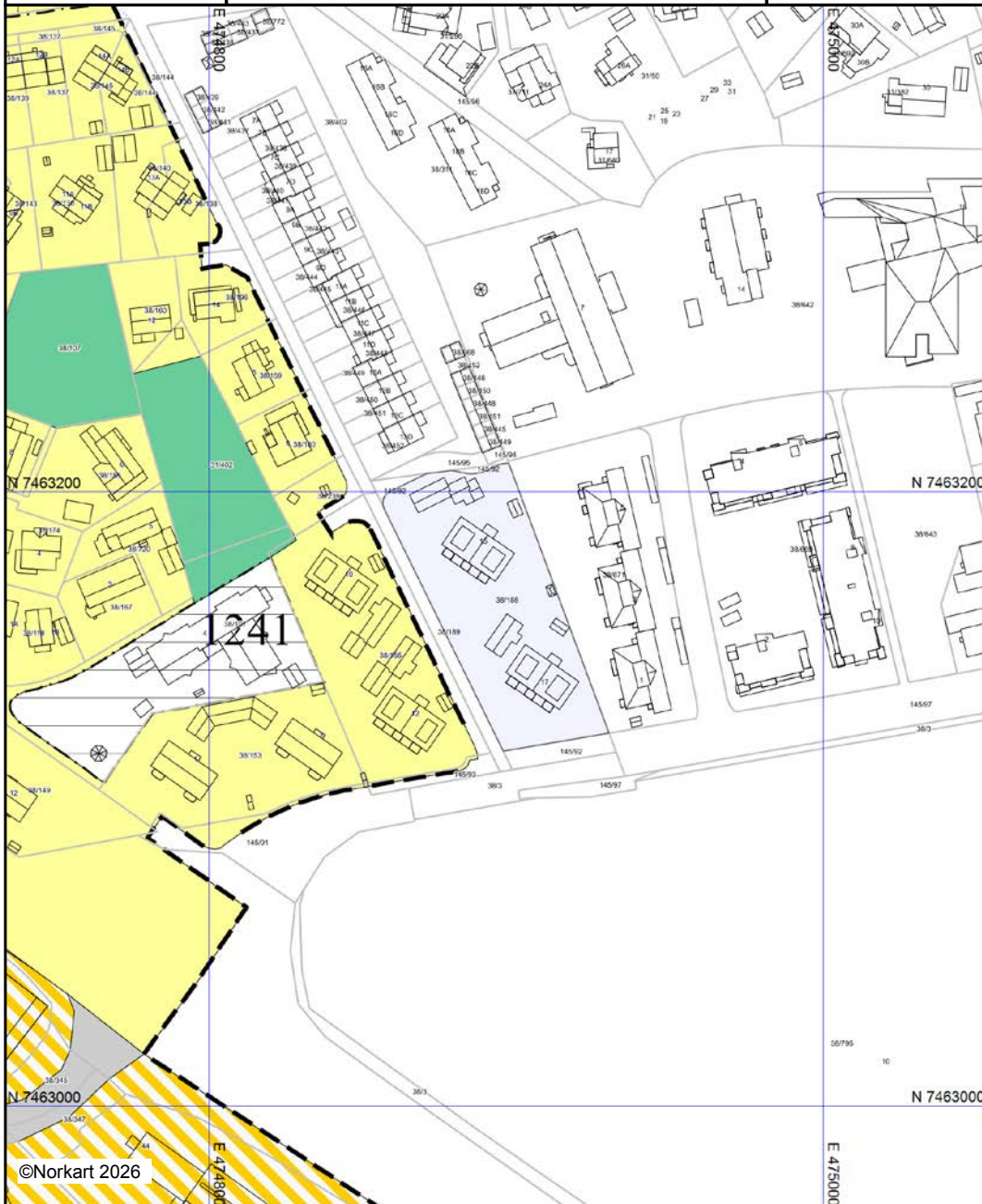
Bodø kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 38/188  
Adresse: Ragnar Schjøbergers vei 17  
Dato: 20.04.2026  
Målestokk: 1:2000



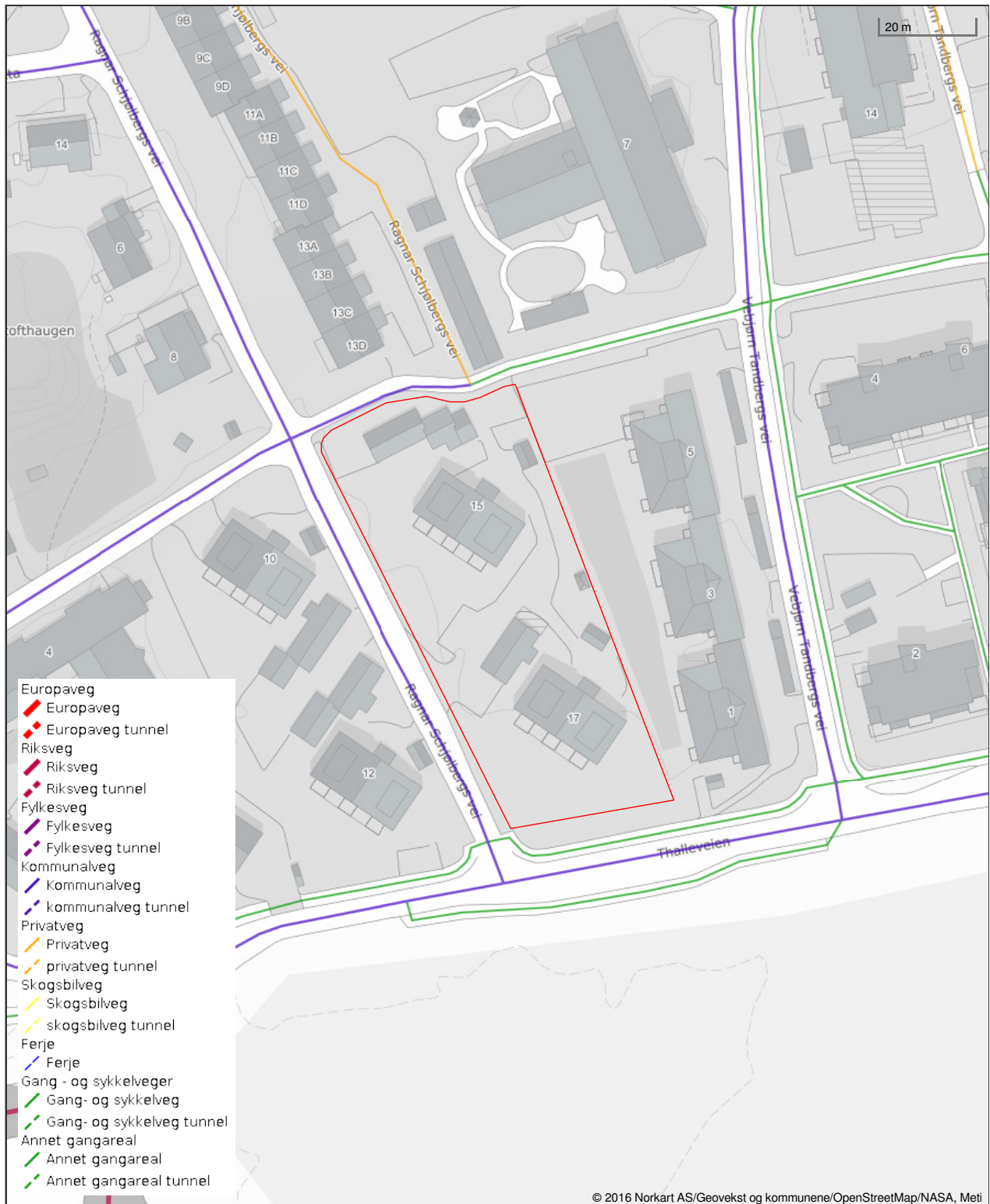
UTM-33



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.



# Vegstatuskart for eiendom 1804 - 38/188//



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.



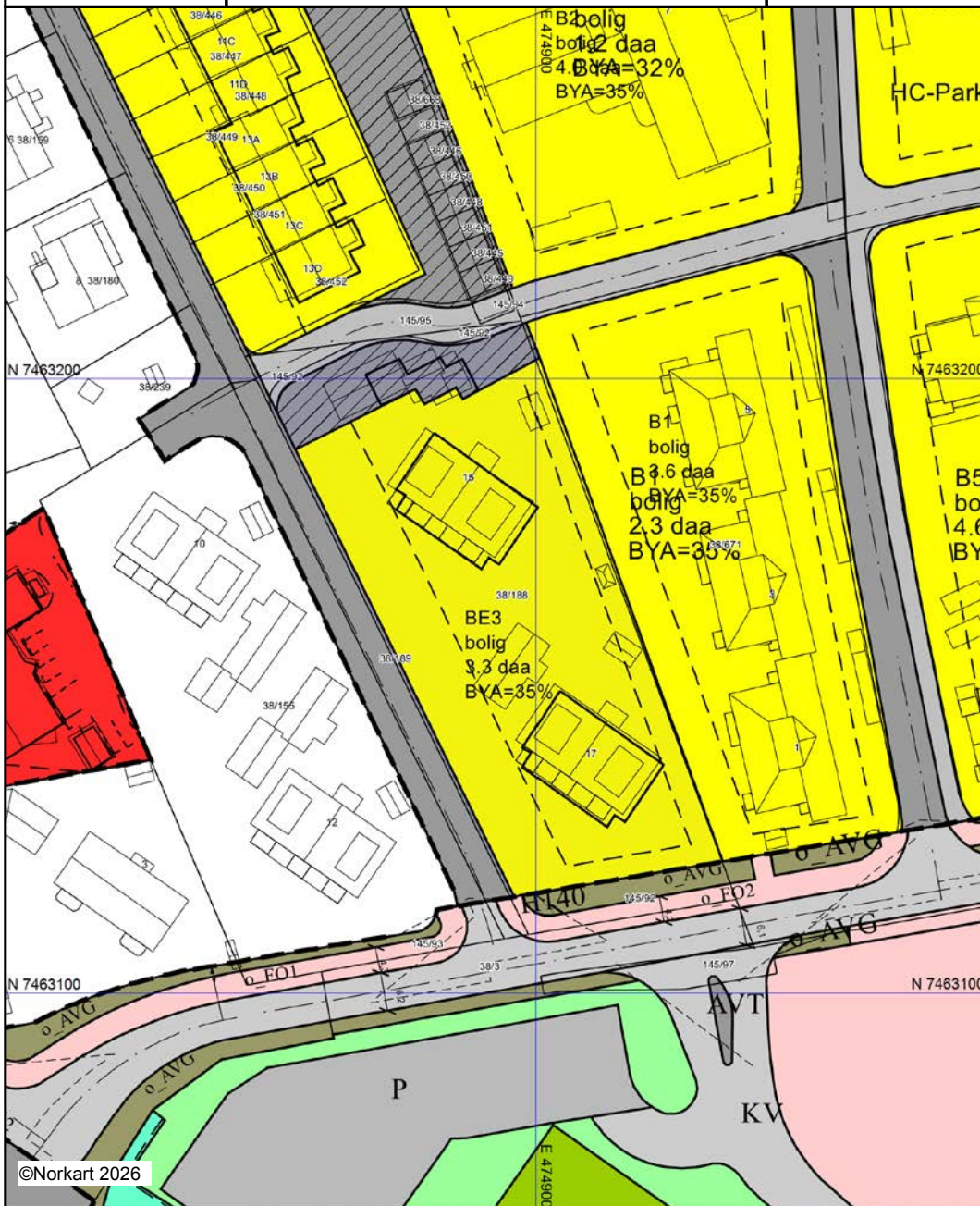
Bodø kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 38/188  
Adresse: Ragnar Schjølbergs vei 17  
Dato: 20.04.2026  
Målestokk: 1:1000



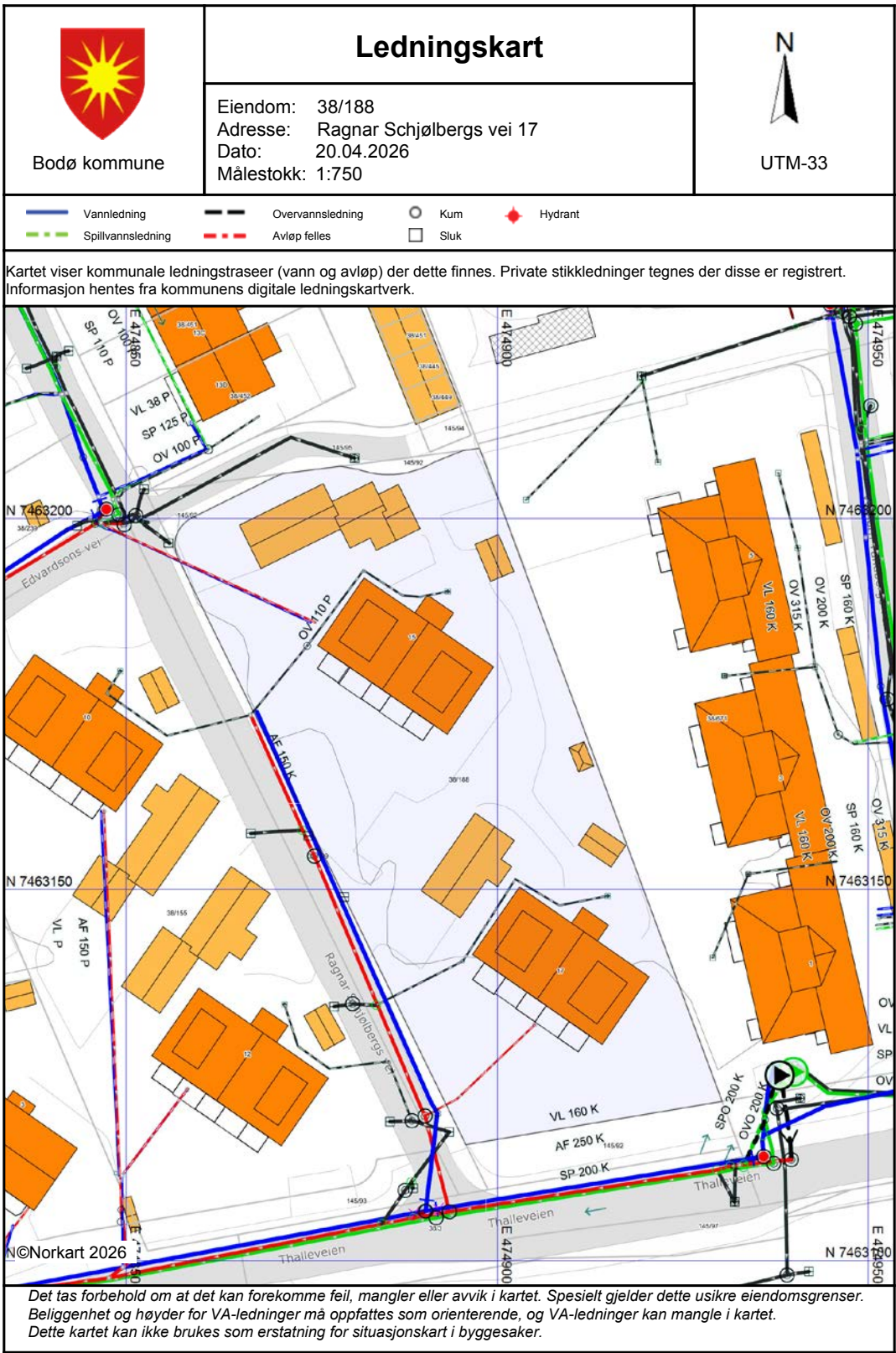
UTM-33



©Norkart 2026

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.







90 A 0 G



38/155 Byggesak Fer

## FERDIG - ATTEST

Eiendommen Jentofthaugen Gr.nr. 38, br.nr. 155  
 Eier Bodø og Bodin boligbyggelag  
 Byggets art 2 stk boligbygg i fire etasjer  
 Konstruksjon betong- og trekonstruksjon  
 Byggets grunnflate 2 x 220 m<sup>2</sup> Antall etasjer 4  
 Byggeanmeldelse datert 30. aug. 1957, er godkjent av Bodin bygningsråd under sak nr. 158/57

Ved avholdt synsforretning, i h. t. bygningslovens § 152, den 12. juli 1960 er bygget funnet å være lovlig utført og kan taes i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

Gjenstående arbeider: Det må skaffes brannstige. Videre må det anordnes takluke med adgang til denne fra fjerde etasje for feiling av loddpiper

Gebyr for byggeanmeldelse og byggekontroll er betalt med kr. 522.-

Bodin, den 13. juli 1960

E. Leiros

Det gjøres merksam på bygningslovens § 131 som bestemmer:  
 Det skal innsendes anmeldelse for bygning eller noen del av denne taes i bruk i annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



BBL Vedlikehold AS

Postboks 214  
8001 BodøDato: ..... 19.01.2009  
Saksbehandler: ..... Alf Harry Vårem  
Telefon direkte: ..... 75 55 52 93  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: ..... 2190/2009  
Saksnr./vår ref.: ..... 2008/535  
Arkivkode: ..... 38/155/188**Ferdigattest.**

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

Byggeplass: Ragnar Schjølbergs vei 10, 12, 15 og 17 - Eiendom: 38/155/188  
8003 Bodø

Ansvarlig søker: BBL Vedlikehold AS Bygningsnr: 19552993,  
19552985,  
19553000 og  
19553019

Ferdigattest gis etter anmodning datert 13.1.09, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III og kap. V.

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

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

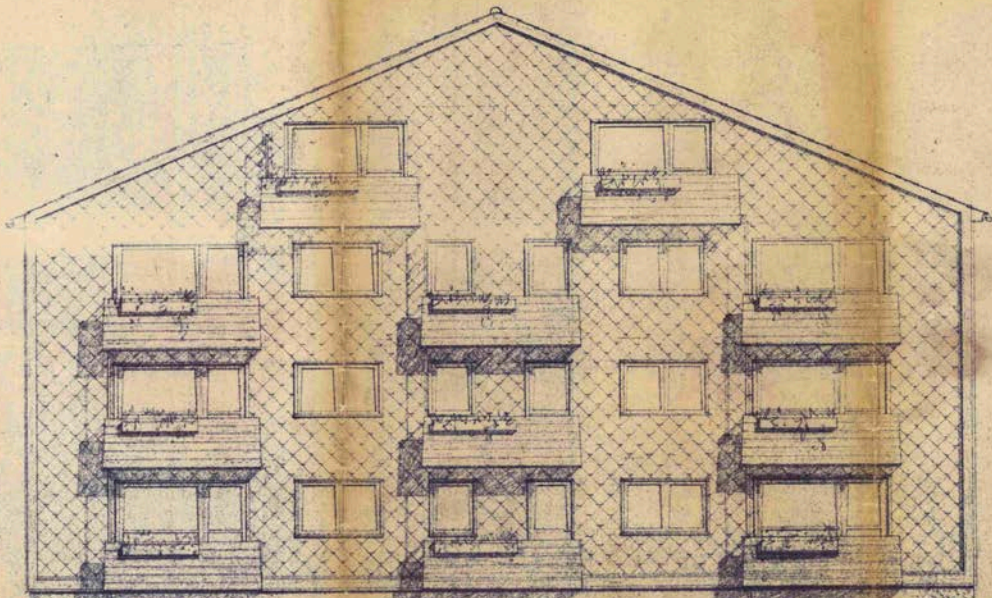
Med hilsen

Tor Åseng  
bygningssjef

Kopi til:

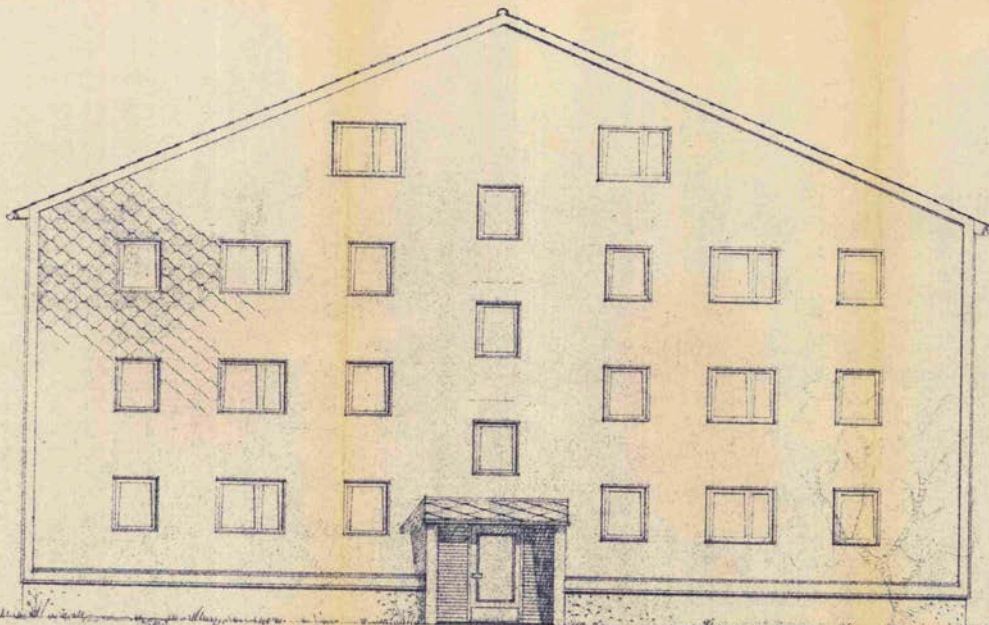
Jentofthaugen Borettslag Ragnar Schjølbergs vei 15 8010 Bodø

**Byggesakskontoret**Postadresse:  
Postboks 319, 8001 Bodø,  
Besøksadresse:  
Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010  
BodøTelefoner:  
Sentralbord: 75 55 50 00  
Ekspedisjon: 75 55 52 00  
Telefax: 75 55 53 48Elektroniske adresser:  
alf.vaarem@bodo.kommune.no  
www.bodo.kommune.noOrgnr.:  
972 418 013  
Bankkonto:  
4500 55 00080

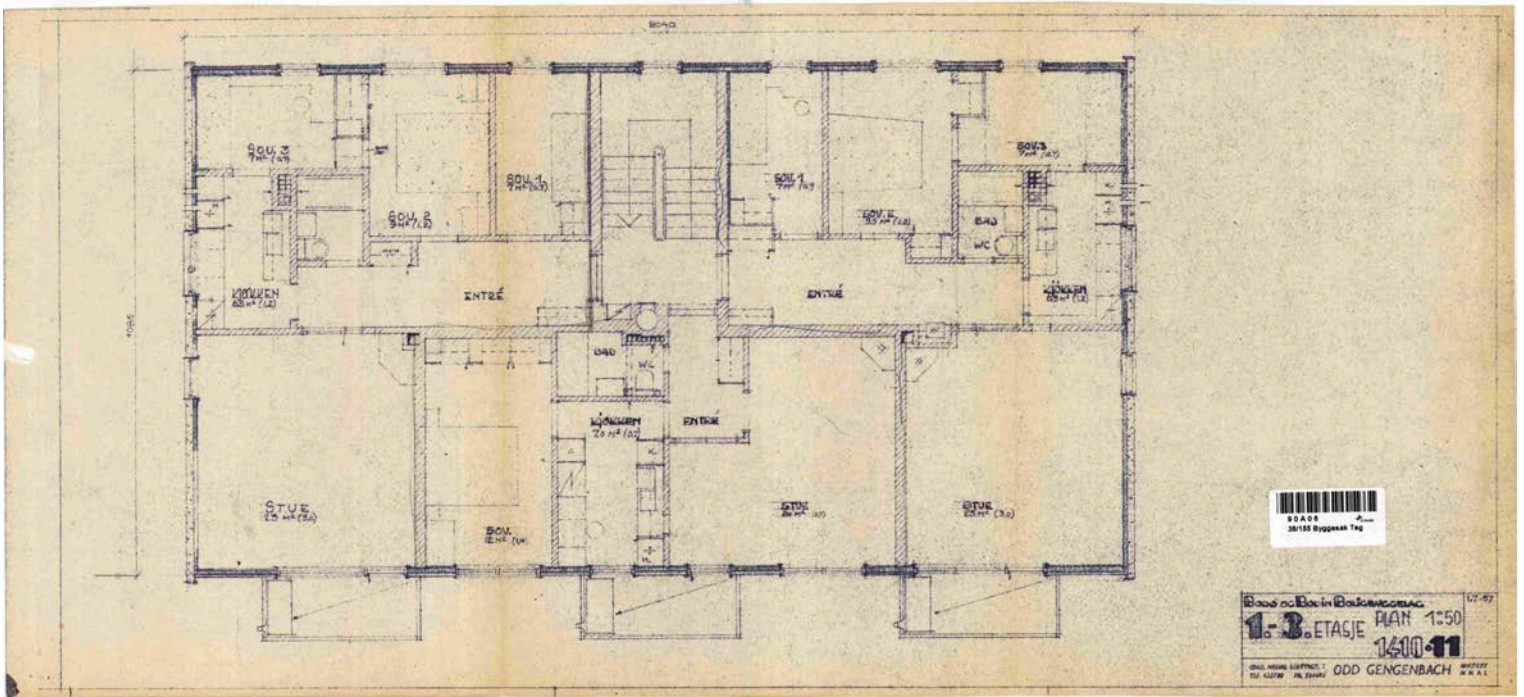


1000 100/107

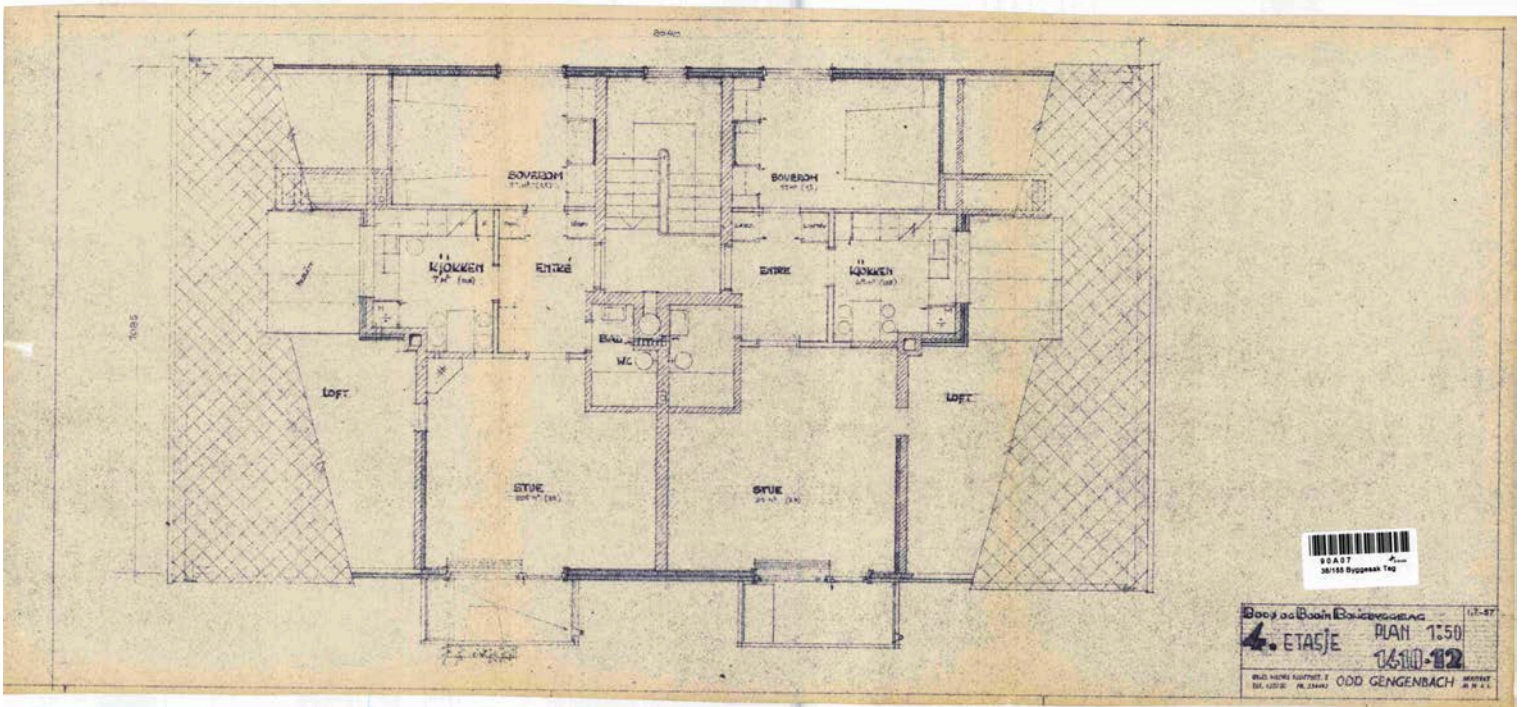
West  
FACADE 1:50  
14-10-15  
ODD GEBENBACH  
17-50



Booge og Booin Baidewcomag 1/27-92  
ST FFADE 1:50  
14.10.17  
ODD GENENBACH



1-3. ETASJE PLAN 1:50  
 1400-11  
 ODD GENGBACH  
 07-97



Bygg og Boen i Bergen  
 4. ETASJE PLAN 1:50  
 16510-12  
 ODD GENGENBACH  
 17-87

# HUSORDENSREGLER

## For: Jentofthaugen Borettslag

13. september 2016

### 1. Formål og omfang

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

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

Særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, bruk av vaskerom og rengjøring er å anse som en del av ordensreglene.

### 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. **Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23.00-0700.**

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i blokken i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07.00-20.00
- Lørdag klokken 10.00-18.00
- Søndag og helligdager klokken 11.00-18.00.

### 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Barnevogner og sykler skal ikke parkeres i vindfang eller søppelbod. Den enkelte beboer har ansvar for at også deres besøkende retter seg etter dette.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

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

#### **4. Fellesarealer**

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir/Papp sorteres (flatklemmes) og kastes i egne beholdere. Større mengder papp leveres miljøtorg. Matavfall sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Plastavfall skal ikke settes ut i søppelskuret før dagen før henting av avfallsselskap.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres i fellesboden i kjelleren.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

#### **5. Kjøring og parkering**

Ta i bruk tildelt garasje eller egen plass, før parkering i gaten. Beboere skal ikke bruke gjesteparkeringen. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Arbeid på bil eller motorsykel samt vask av disse kjøretøyer skal ikke foregå på gårds plassene. Den enkelte beboer har ansvar for at også deres besøkende respekterer parkeringsbestemmelsene. Brudd på parkeringsbestemmelsene medfører risiko for borttauing.

#### **6. Dyrehold**

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, kan søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Å inngå langvarig eller gjentatt lån av husdyr eller å ta andres husdyr i langvarig eller gjentatt pensjon er ikke tillatt. Dersom berettiget klage over sjenerende husdyrhold ikke fører til opphør av det forhold som det klages på, må husdyrholdet i slike tilfeller avsluttes.

## **7. Andre bestemmelser**

- Røyking er ikke tillatt i fellesarealene.
- Grilling er tillatt, men kun med elektrisk grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.
- Styret stiller seg positiv til at utearealene blir tatt i bruk av beboerne. Eventuelle oppsett av lekeapparater, trampoliner etc. må godkjennes av styret. Styret vurderer hver enkelt søknad ut fra hensiktsmessig plassering i forhold til støy for andre beboere, hvem som er ansvarlig og regler for bruk av lekeapparater/trampoliner ol.

## **8. Brudd på ordensreglene**

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

## **Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Jentofthaugen Borettslag**

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

### **Digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling**

Styret inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling .

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

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

#### **Gjennomføring av digital generalforsamling:**

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

## **Til behandling foreligger:**

### **1. KONSTITUERING**

#### **1.1 Valg av møteleder**

**Forslag til vedtak:** Boligbyggelaget Nobl velges til møteleder.

#### **1.2 Valg av sekretær/referent**

**Forslag til vedtak:** Boligbyggelaget Nobl velges til referent.

#### **1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder**

**Forslag til vedtak:** Styreleder velges til protokollundertegner.

#### **1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste**

#### **1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter**

### **2. VALG AV NY REVISOR**

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

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

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

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

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

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

# VEDTEKTER

for **Jentofthaugen** borettslag org nr 951 869 503  
tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29.05.61, 30.05.05, 10.04.18, 18.05.20, sist endret 20.04.21.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner **100,-**
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

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

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier også korttidsutleie andelen i opp til 30 dager hvert år. Korttidsutleie må ikke godkjennes av styret, men skal meldes til styret.

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

Borettslaget dekker kjøp av nye varmtvannsbeholdere.

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantsikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantsikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **12. Elektronisk kommunikasjon**

Borettslaget kan benytte elektronisk kommunikasjon mellom styret og andelseier når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende. Med elektronisk kommunikasjon menes e-post. Eksempel på innhold som skal sendes elektronisk: varselbrev i forbindelse med generalforsamling, innkalling til generalforsamling, protokoll fra generalforsamling, informasjonsskriv og varsel om økning av felleskostnader.

Andelseier må til enhver tid påse at borettslaget har riktig e-postadresse. Styret forplikter seg til å ha oppdatert liste over e-postadresser. Om styret ikke har mulighet til å sende e-post, og/eller at e-post ikke når frem til andelseier, skal innholdet sendes skriftlig pr. brev.

Henvendelser fra andelseier til styret kan gjøres til styreleders e-post.

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

### **13. Lading av el-bil.**

Det er ikke tillatt å lade el-bil på egen parkeringsplass ved bruk av skjøteledning fra fellesanlegg eller egen leilighet, eller bruk av strømuttak i garasjer. Bruk vil oppfattes som mislighold og vil føre til advarsel om fravikelse.

El-bil lading skal skje fra ladepunkt som etablert av borettslaget på sin eiendom. Tilgang til ladepunkt skjer etter søknad og samtykke fra styret.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 20.04.26 Side 1 av 3

|                                     |                                    |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| Jentofthaugen Borettslag            | <b>Vår ref.:</b> 20/40             |
| Ragnar Schjølbergs vei 17           | <b>Type:</b> Tilknyttet Borettslag |
| 8010 BODØ                           | <b>Eiere:</b> Elisabeth Fiva       |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 951 869 503 | <b>Andelsnr:</b> 600               |

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 6 980

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                  |                   |       |
|------------------|-------------------|-------|
| Felleskostnader: | Drift/vedlikehold | 6 208 |
| Tilleggsytelser: | Trappevask        | 75    |
|                  | Tv/internett      | 697   |

### 3: Fellesgjeld

|                            |              |                         |           |
|----------------------------|--------------|-------------------------|-----------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 154 667      | Gjeld siste årsoppg.:   | 155 328   |
| Klient ajourf. lån:        | 6 345 956,19 | Klient gj. s. årsoppg.: | 6 373 052 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15310765, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.04.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 9

Saldo per 20.04.2026: 1 726 565

Andel av saldo: 42 081

Første termin: 31.12.2003Første avdrag: 30.06.2005 ( siste termin 30.06.2030 )

Flytende rente

Lånenummer: 16362128114, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 97

Saldo per 20.04.2026: 4 619 391

Andel av saldo: 112 587

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 ( siste termin 30.06.2050 )

Flytende rente

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Erlend Eggestad

Adresse: Ragnar Schjølbergs vei 12

Postnr/-sted: 8010 BODØ

Telefon: Mob.: +4799321715

E-post: JentofthaugenBorettslag@mittnobl.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 20.04.2026

|                          |              |              |       |
|--------------------------|--------------|--------------|-------|
| <b>Utestående saldo:</b> | <b>6 980</b> |              |       |
| Felleskostnader:         | 6 980        | Restanse:    | 6 980 |
| Gebyr:                   | 0            | Forskudd:    | 0     |
| Rente:                   | 0            | Overdekning: | 0     |

### 6: Ligning - 2025

|               |        |           |         |                  |       |
|---------------|--------|-----------|---------|------------------|-------|
| Annen formue: | 36 179 | Gjeld:    | 155 328 | Andre inntekter: | 1 117 |
|               |        | Utgifter: | 8 405   |                  |       |

### 7: Pålydende

|            |     |                       |       |
|------------|-----|-----------------------|-------|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 9 500 |
| Andelsnr:  | 600 | Partialobligasjonsnr: | 600   |

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1959

Gårds/bruksnr: 38/188, 38/155

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 20.04.26 Side 2 av 3

Jentofthaugen Borettslag  
Ragnar Schjølbergs vei 17  
8010 BODØ

**Vår ref.:** 20/40  
**Type:** Tilknyttet Borettslag  
**Eiere:** Elisabeth Fiva

**Organisasjonsnr:** 951 869 503

### 8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 7566.8

### 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring

Polisenr: SP588670

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.01.1963 Første innflytting: 01.01.1963 SSBnr: H0303

Etasje: 3 Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei

Parkeringstype: Parkeringsplass ()

Systemlås: Ja Antall rom: 4

Husdyrhold: Oppr. antall rom: 4

Livsløp standard: Nei Kategori: Kategori 1 P-rom 71

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget

2 - Storbyansiennitet

2 - Medlemskap i Nobl

Fasiliteter:

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

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

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 20.04.26 Side 3 av 3

Jentofthaugen Borettslag

**Vår ref.:** 20/40

Ragnar Schjølbergs vei 17

**Type:** Tilknyttet Borettslag

8010 BODØ

**Eiere:** Elisabeth Fiva

**Organisasjonsnr:** 951 869 503

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Jentofthaugen Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 17:00 - Comfort Hotell Bodø The Storm .

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Møtet ble åpnet av: Erlend Eggestad  
Følgende ble valgt som møteleder: Erlend Eggestad

### 1.2 Valg av sekretær/referent

**Vedtak:**

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Simen Benonisen

### 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

**Vedtak:**

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Knut Birger Olaisen

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Innkallingen ble: Godkjent enstemmig  
Saksliste ble: Godkjent enstemmig

### 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

**Vedtak:**

Opptak av møtende:  
Stemmeberettigede tilstede: 18  
Fullmakter: 1  
Totalt antall stemmeberettigede: 19

Tilstede fra Nobl: Simen Benonisen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

## 2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

**Vedtak:**

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

## 3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

*På sak 3 kom det en andelseier til. Det er nå 20 stemmeberettigede tilstede på generalforsamlingen.*

**Vedtak:**

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

#### **4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR**

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

**Vedtak:**

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 75.000,-

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 75.000,-

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

#### **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

##### **5.1 Valg av styremedlem**

Valgkomiteens innstilling: Jan Morten Carlsen, 2 år

**Vedtak:**

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Jan Morten Carlsen valgt for 2 år.

##### **5.2 Valg av varamedlem**

Valgkomiteens innstilling: Inger Lund, 1 år

**Vedtak:**

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Inger Lund valgt for 1 år.

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

Styreleder: Erlend Eggestad valgt i 2024 for 2 år.

Styremedlem: Knut Birger Olsen valgt i 2024 for 2 år.

Styremedlem: Alexandra Pedersen valgt i 2024 for 2 år.

Styremedlem: Jan Morten Carlsen valgt i 2025 for 2 år.

Varamedlem: Inger Lund valgt i 2025 for 1 år.

##### **5.3 Valg av valgkomite**

**Vedtak:**

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Hanne Thomassen og Marius Wester valgt for neste periode.

## 6. INNKOMNE SAKER

### 6.1 Sak fra styret - Endring av myndighet for vedtak av husordensregler

Iht. borettslagslovens § 5-11 (4) kan styret fastsette husordensregler for borettslaget. Bestemmelsen definerer at ansvaret for fastsettelse av husordensregler ligger til styrets mandat. Det er derimot slik at hvis husordensregler behandles i et annet organ flyttes myndigheten fra det opprinnelige (styret) til organet som har behandlet saken.

Husordensregler er ment å være styrets regler for å fastsette rammer for hverdagen i et borettslag. Styret er satt til å drifte borettslaget og er med det ansvarlige for å fastsette og tydeliggjøre regler for eierne slik at fellesskapet har klare retningslinjer for hvordan man opptrer i borettslaget.

De nåværende husordensreglene ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2016 og er dermed registrert som vedtatt i generalforsamlingens protokoll. Siden den tid har det vist seg at det vil være mer hensiktsmessig at styret får tilbake myndigheten til å vedta og revidere husordensreglene, da styret har bedre muligheter til å reagere raskt på nødvendige endringer i takt med endringer i lovverk, praktiske behov i borettslaget, samt tilbakemeldinger fra beboerne.

Styret ber derfor generalforsamlingen om å flytte myndigheten over husordensreglene tilbake til styret.

Endring av myndigheten over husordensreglene vedtas med alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

#### **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar at myndigheten til å vedta, endre og revidere husordensreglene tilbakelegges til styret, i tråd med borettslagets vedtekter og gjeldende lovgivning.

Styret forplikter seg til å informere beboerne om eventuelle endringer i husordensreglene og sørge for at alle beboere har tilgang til gjeldende regler

**Avstemming:** 12 stemmer for.

#### **Vedtak:**

Forslag til vedtak ble vedtatt. Generalforsamlingen vedtar at myndigheten til å vedta, endre og revidere husordensreglene tilbakelegges til styret, i tråd med borettslagets vedtekter og gjeldende lovgivning.

Styret forplikter seg til å informere beboerne om eventuelle endringer i husordensreglene og sørge for at alle beboere har tilgang til gjeldende regler.

### 6.2 Sak fra andelseiere - Husdyrhold

Det er pr. nå kun tillatt å holde husdyr i Jentofthaugen Borettslag med dispensasjon fra styret. Denne ordningen har etter mitt syn vært praktisert rimelig vilkårlig og uten klare retningslinjer.

Jeg synes nå at det er på sin plass at borettslaget legger seg på samme linje som de aller fleste andre borettslag i Bodø, og tillater husdyrhold etter ansvarsprinsippet - dvs. at man i stedet for å gi dispensasjoner til husdyrhold følger opp de som ikke utøver husdyrholdet på en hensynsfull og forsvarlig måte - regulert av ett sett med regler som styret setter opp.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

**Forslag til vedtak:** Husdyrhold i Jentofthaugen Borettslag er tillatt. Dyreholdere må rette seg etter borettslagets regler for husdyrhold. Styret fastsetter nye regler for husdyrhold.

**Styrets innstilling:** Generalforsamlingen stemmer over om det ønskes å fjerne generelt forbud om dyrehold og at styret setter opp nye regler for husdyrhold.

**Avstemming:** Vedtatt mot 5 stemmer

**Vedtak:**

Forslag til vedtak ble vedtatt. Husdyrhold i Jentofthaugen Borettslag er tillatt. Dyreholdere må rette seg etter borettslagets regler for husdyrhold. Styret fastsetter nye regler for husdyrhold.

## **7. AVSLUTNING**

**Vedtak:**

Generalforsamling ble hevet kl. 18:00.

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

## Protokoll for Jentofthaugen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                                |            |
|----------------|--------------------------------|------------|
| Møteleder      | Erlend Eggestad (sign.)        | 07.04.2025 |
| Sekretær       | Simen Nilsen Benonisen (sign.) | 08.04.2025 |
| Protokollvitne | Knut Birger Olaisen (sign.)    | 08.04.2025 |

# Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Jentofthaugen Borettslag

**Mandag 07.04.2025, kl. 17:00 Sted: Comfort Hotell Bodø  
The Storm**

Styret inviterer til beboermøte etter avholdt generalforsamling:

- Regler fellesområder.
- Innspill til husordensregler.
- Sjøppelsortering.
- TV/Internett.
- Elbillading.
- Åpen post.

**Til behandling foreligger:**

## **1. KONSTITUERING**

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær/referent**
- 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste**
- 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter**

## **2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024**

**Forslag til vedtak:** Årsmelding tas til orientering.

## **3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024**

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

## **4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR**

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

**Forslag til vedtak:** Styrets honorar holdes uendret kr. 75.000,-

## **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Erlend Eggestad  
Styremedlem, Elisabeth Fiva  
Styremedlem, Knut Birger Olaisen  
Styremedlem, Alexandra Pedersen  
Varamedlem, Hilde Myrvang

Elisabeth Fiva og Hilde Myrvang sine verv går ut i år ut. Valgkomiteen har kommet med forslag til ny styremedlem og varamedlem.

### **5.1 Valg av styremedlem**

Valgkomiteens innstilling: Jan Morten Carlsen, 2 år

### **5.2 Valg av varamedlem**

Valgkomiteens innstilling: Inger Lund, 1 år

### **5.3 Valg av valgkomite**

Velges på generalforsamlingen.

## **6. INNKOMNE SAKER**

### **6.1 Sak fra styret - Endring av myndighet for vedtak av husordensregler**

Iht. borettslovens § 5-11 (4) kan styret fastsette husordensregler for borettslaget. Bestemmelsen definerer at ansvaret for fastsettelse av husordensregler ligger til styrets mandat. Det er derimot slik at hvis husordensregler behandles i et annet organ flyttes myndigheten fra det opprinnelige (styret) til organet som har behandlet saken.

Husordensregler er ment å være styrets regler for å fastsette rammer for hverdagen i et borettslag. Styret er satt til å drifte borettslaget og er med det ansvarlige for å fastsette og tydeliggjøre regler for eierne slik at fellesskapet har klare retningslinjer for hvordan man opptrer i borettslaget.

De nåværende husordensreglene ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2016 og er dermed registrert som vedtatt i generalforsamlingens protokoll. Siden den tid har det vist seg at det vil være mer hensiktsmessig at styret får tilbake myndigheten til å vedta og revidere husordensreglene, da styret har bedre muligheter til å reagere raskt på nødvendige endringer i takt med endringer i lovverk, praktiske behov i borettslaget, samt tilbakemeldinger fra beboerne.

Styret ber derfor generalforsamlingen om å flytte myndigheten over husordensreglene tilbake til styret.

Endring av myndigheten over husordensreglene vedtas med alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar at myndigheten til å vedta, endre og revidere husordensreglene tilbakelegges til styret, i tråd med borettslagets vedtekter og gjeldende lovgivning.

Styret forplikter seg til å informere beboerne om eventuelle endringer i husordensreglene og sørge for at alle beboere har tilgang til gjeldende regler

## **6.2 Sak fra andelseiere - Husdyrhold**

Det er pr. nå kun tillatt å holde husdyr i Jentofthaugen Borettslag med dispensasjon fra styret. Denne ordningen har etter mitt syn vært praktisert rimelig vilkårlig og uten klare retningslinjer.

Jeg synes nå at det er på sin plass at borettslaget legger seg på samme linje som de aller fleste andre borettslag i Bodø, og tillater husdyrhold etter ansvarsprinsippet - dvs. at man i stedet for å gi dispensasjoner til husdyrhold følger opp de som ikke utøver husdyrholdet på en hensynsfull og forsvarlig måte - regulert av ett sett med regler som styret setter opp.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

**Forslag til vedtak:** Husdyrhold i Jentofthaugen Borettslag er tillatt. Dyreholdere må rette seg etter borettslagets regler for husdyrhold. Styret fastsetter nye regler for husdyrhold

**Styrets innstilling:** Generalforsamlingen stemmer over om det ønskes å fjerne generelt forbud om dyrehold og at styret setter opp nye regler for husdyrhold.

## FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn: \_\_\_\_\_

Leilighet nr: \_\_\_\_\_

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2025 gis til: \_\_\_\_\_

andelseier underskrift: \_\_\_\_\_

# Styrets årsmelding 2024

Jentofthaugen Borettslag

Organisasjonsnummer: 951869503

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 44

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Erlend Eggestad  
Styremedlem, Elisabeth Fiva  
Styremedlem, Knut Birger Olaisen  
Styremedlem, Alexandra Pedersen  
Varamedlem, Hilde Myrvang

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden: 5 styremøter.

## Dugnader og felles tiltak

- Det ble gjennomført vårdugnad i 2024 hvor det også ble leid inn restavfallscontainere.
- Det ble ikke gjennomført høstdugnad i 2024.
- Utendørs sosial sammenkomst i julen 2024 ble avlyst grunnet vær og vind.

## Eierskifter i perioden

- Andel 578, leilighet 303 i nr. 12 ble solgt for kr 2 550 000 med overtakelse 17.06.2024
- Andel 578, leilighet 303 i nr. 12 ble solgt for kr 3 845 229 med overtakelse 28.10.2024

## Vedlikeholdsarbeid

Styret reviderte vedlikeholdsplanen i fjor, etter at forslag om renoveringsprosjekt ble nedstemt.

Fasader og uteområder begynner å bli slitte og styret må prioritere vedlikehold som lønner seg. Vi har hatt inne entreprenører for å se på maling og vedlikeholdsarbeider sommeren 2025. Det er ikke alt vedlikeholdsarbeid som lønner seg å få utført og man må leve med at enkelte bygningsdeler ser slitte ut.

Det ble satt i gang arbeid med å bytte ut balkongdører i mange av leilighetene i 3. og 4. etasje, etter innmeldte behov. 12 dører er byttet våren 2025. Det vil bli ny mulighet for ny vurdering av resterende dører i 3. og 4. etasje i løpet av 2025. De dørene som er

gjennomgått i 1. og 2. etasje er generelt i god stand da disse står mer skjermet for vær og vind.

Det var planlagt spyling og behandling av garasjetak 2024, men dette er blitt utsatt til vår 2025.

Det ble bestilt inspeksjon av ventilasjonskanaler, men arbeidet måtte utsettes til våren 2025 grunnet dårlig vær høsten 2024.

Ellers er det utført mindre reparasjoner av vinduer, takrenner, garasjeporter med mer.

### **Økonomi**

Borettslaget har en god økonomi. Noe av overskuddet i 2024 skyldes vedlikeholdsarbeid som ble utsatt. Vi har gradvis øket felleskostnadene de senere årene og dette gjør borettslaget mer rustet til å møte vedlikeholdsbehovet i årene som kommer, og har mulighet til å bygge opp noe kapital til fremtidig renovering.

### **Annen informasjon**

Borettslaget fikk byttet ladestasjon til elbil i 2024 og gikk over til betalingsløsning for elbillading fra Charge365. Brukere av ladestasjonen betaler nå etter hvor mye de bruker. Ladestasjonen er åpen for alle beboere å benytte. Prisen er per 26.03.2025 kroner 2 per kWh. Dette er for å dekke inn investeringskostnad, strømforbruk og nettleie. Styret vil se på muligheter for å utvide med flere ladestasjoner i løpet av 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2025

|                                                   | Note | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    | Budsjett 2024    | Budsjett 2025    |
|---------------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNEKTER</b>                                   |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader                         |      | 2 684 784        | 2 385 056        | 2 684 766        | 2 953 262        |
| Leieinntekt garasjer                              |      | 135 000          | 135 000          | 135 000          | 135 000          |
| Strøm elbil                                       |      | 6 128            | 3 898            | 6 000            | 7 000            |
| Målingsbasert strøm                               |      | -4 834           | 324 014          | 0                | 0                |
| TV/Internett                                      |      | 312 576          | 302 588          | 312 900          | 334 700          |
| Renhold                                           |      | 36 432           | 34 848           | 36 200           | 36 200           |
| <b>SUM INNEKTER</b>                               |      | <b>3 170 086</b> | <b>3 185 404</b> | <b>3 174 866</b> | <b>3 466 162</b> |
| <b>KOSTNADER:</b>                                 |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                                 | 1    | 10 241           | 5 925            | 5 925            | 5 925            |
| Styrehonorar                                      | 2    | 75 000           | 75 000           | 75 000           | 75 000           |
| Kontingent                                        | 3    | 15 400           | 15 400           | 15 400           | 15 400           |
| Revisjonshonorar                                  | 4    | 10 756           | 11 660           | 10 400           | 11 150           |
| Forretningsførerhonorar                           |      | 135 770          | 138 138          | 144 900          | 131 000          |
| Løpende kontrakter                                | 5    | 519 020          | 520 125          | 505 700          | 527 650          |
| Andre honorar og innleide tjenester               | 6    | 44 753           | 40 257           | 0                | 0                |
| Drift/Vedlikeholdskostnader                       | 7    | 157 019          | 462 446          | 300 000          | 600 000          |
| Forsikring                                        | 8    | 193 857          | 184 515          | 195 400          | 217 065          |
| Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.   | 9    | 799 541          | 765 639          | 841 400          | 869 800          |
| Energi                                            |      | 67 698           | 332 827          | 60 000           | 80 000           |
| Andre driftsutgifter                              | 10   | 5 653            | 14 988           | 14 000           | 9 950            |
| Avskrivning driftsmidler                          | 11   | 9 405            | 9 405            | 9 406            | 9 406            |
| <b>SUM KOSTNADER</b>                              |      | <b>2 044 114</b> | <b>2 576 325</b> | <b>2 177 531</b> | <b>2 552 346</b> |
| <b>RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER</b> |      | <b>1 125 973</b> | <b>609 079</b>   | <b>997 335</b>   | <b>913 816</b>   |
| <b>FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER</b>              |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                                    |      | 42 102           | 33 276           | 20 000           | 40 000           |
| Rentekostnader                                    |      | 372 931          | 306 905          | 389 878          | 338 886          |
| <b>SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER</b>          |      | <b>-330 829</b>  | <b>-273 628</b>  | <b>-369 878</b>  | <b>-298 886</b>  |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                                |      | <b>795 144</b>   | <b>335 451</b>   | <b>627 457</b>   | <b>614 930</b>   |

|                                  | Note | 31.12.24          | 31.12.23          |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                   |                   |
| Bygninger                        | 12   | 2 562 488         | 2 562 488         |
| Rehabilitering                   | 12   | 11 300 385        | 11 300 385        |
| Garasjer                         | 12   | 1 015 977         | 1 015 977         |
| Andre driftsmidler               | 11   | 14 108            | 23 514            |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                   |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>14 892 958</b> | <b>14 902 364</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                   |                   |
| Periodiserte kostnader           |      | 78 936            | 208 240           |
| Forskuddsbetalt forsikring       |      | 213 564           | 190 682           |
| Kundefordringer                  |      | 29 108            | 38 441            |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                   |                   |
| Bankinnskudd                     | 13   | 1 440 905         | 1 044 465         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>1 762 513</b>  | <b>1 481 828</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>16 655 471</b> | <b>16 384 192</b> |

|                                           | Note      | 31.12.24          | 31.12.23          |
|-------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |           |                   |                   |
| <b>Annen egenkapital</b>                  |           |                   |                   |
| Innskutt andelskapital                    |           | 4 400             | 4 400             |
| Annen egenkapital                         |           | 9 181 183         | 8 386 039         |
| <b>Sum egenkapital</b>                    | <b>14</b> | <b>9 185 583</b>  | <b>8 390 439</b>  |
| <b>Gjeld</b>                              |           |                   |                   |
| <b>Avsetninger og forpliktelser</b>       |           |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                   |           |                   |                   |
| Husbanken                                 | 15        | 2 065 875         | 2 388 499         |
| DNB                                       | 15        | 4 734 960         | 4 817 080         |
| Borettsinnskudd                           | 16        | 392 000           | 392 000           |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>               |           | <b>7 192 835</b>  | <b>7 597 579</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                   |           |                   |                   |
| Forskuddsbetalt felleskostnader           |           | 6 704             | 0                 |
| Forskuddsbetalt andre fakturaer           |           | 750               | 1 458             |
| Leverandørgjeld                           |           | 243 392           | 370 901           |
| Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)   |           | 15 149            | 16 690            |
| Påløpne renter                            |           | 1 446             | 2 134             |
| Forskuttering fellesutgifter Klare Finans |           | 9 613             | 4 991             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>               |           | <b>277 053</b>    | <b>396 174</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                          |           | <b>7 469 889</b>  | <b>7 993 753</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |           | <b>16 655 471</b> | <b>16 384 192</b> |
| Pantestillelser                           | 17        | 7 192 835         | 7 597 579         |

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Erlend Eggestad  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Alexandra Pedersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Elisabeth Fiva  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Knut Birger Olaisen  
Styremedlem

**Disponible midler**

|                                              | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler IB</b>               | <b>1 085 654</b> | <b>1 153 976</b> |
| B. Endring disponible midler                 |                  |                  |
| Årets resultat                               | 795 144          | 335 451          |
| Tilbakeføring avskrivninger                  | 9 405            | 9 405            |
| Opptak / avdrag langsiktig gjeld             | -404 744         | -413 178         |
| <b>B. Årets endringer disponible midler</b>  | <b>399 806</b>   | <b>-68 322</b>   |
| <b>C. Disponible midler UB</b>               | <b>1 485 460</b> | <b>1 085 654</b> |
| <b>Kontrolloppstilling disponible midler</b> |                  |                  |
| Omløpsmidler                                 | 1 762 513        | 1 481 828        |
| - Kortsiktig gjeld                           | -277 053         | -396 174         |
| <b>Disponible midler</b>                     | <b>1 485 460</b> | <b>1 085 654</b> |

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

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

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

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

### Fordringer

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

### Kortsiktige plasseringer

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

## Note 1 - Personalkostnader

|                         | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 5050 Honorar            | 4 000         | 0             |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 6 241         | 5 925         |
| <b>Sum</b>              | <b>10 241</b> | <b>5 925</b>  |

Borettslaget har ingen ansatte. Timelønn gjelder engangsutbetaling for arbeid utført i borettslaget  
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 2 - Styrehonorar

|                   | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 5330 Styrehonorar | 75 000        | 75 000        |
| <b>Sum</b>        | <b>75 000</b> | <b>75 000</b> |

Styrehonorar er utbetalt for honorarperiode 01.12.2023 - 30.11.2024.

## Note 3 - Kontingent

|                                 | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| 7450 Kontingent boligbyggelaget | 15 400        | 15 400        |
| <b>Sum</b>                      | <b>15 400</b> | <b>15 400</b> |

#### Note 4 - Revisjon

|                       | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 6701 Honorar revisjon | 10 756        | 11 660        |
| <b>Sum</b>            | <b>10 756</b> | <b>11 660</b> |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

#### Note 5 - Løpende kontrakter

|                                          | Regnskap 2024  | Regnskap 2023  | Budsjett 2024  | Budsjett 2025  |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 6360 Renhold                             | 59 735         | 34 294         | 36 200         | 38 200         |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader          | 107 854        | 133 302        | 100 000        | 115 000        |
| 6640 Vedlikeholds- og HMS-planer         | 7 600          | 7 494          | 7 500          | 7 900          |
| 6711 Forretningsførsel tilleggstjenester | 31 518         | 49 883         | 49 100         | 31 850         |
| 6780 Kabel-tv/internett                  | 312 312        | 295 152        | 312 900        | 334 700        |
| <b>Sum</b>                               | <b>519 020</b> | <b>520 125</b> | <b>505 700</b> | <b>527 650</b> |

#### Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

|                                     | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| 6730 Honorar for teknisk rådgivning | 44 753        | 40 257        |
| <b>Sum</b>                          | <b>44 753</b> | <b>40 257</b> |

### Note 7 - Drift/Vedlikehold

|                                             | Regnskap 2024  | Regnskap 2023  |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| 6550 Driftsmateriale                        | 7 020          | 10 121         |
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger    | 127 568        | 431 981        |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 0              | 17 766         |
| 6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde    | 0              | 0              |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet        | 22 431         | 2 579          |
| <b>Sum</b>                                  | <b>157 019</b> | <b>462 446</b> |

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

### Note 8 - Forsikring

|                                          | Regnskap 2024  | Regnskap 2023  |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| 7500 Forsikringspremie                   | 190 682        | 179 893        |
| 7520 Premie sikringsfond felleskostnader | 3 175          | 4 622          |
| <b>Sum</b>                               | <b>193 857</b> | <b>184 515</b> |

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

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

|                         | Regnskap 2024  | Regnskap 2023  | Budsjett 2024  | Budsjett 2025  |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 6320 Kommunale avgifter | 414 535        | 370 008        | 406 800        | 464 300        |
| 6320 Renovasjon         | 188 041        | 176 666        | 215 600        | 208 500        |
| 7760 Eiendomsskatt      | 196 965        | 218 965        | 219 000        | 197 000        |
| <b>Sum</b>              | <b>799 541</b> | <b>765 639</b> | <b>841 400</b> | <b>869 800</b> |

### Note 10 - Andre driftsutgifter

|                                                 | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l. | 0             | 0             |
| 6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.               | 0             | 3 250         |
| 6890 Annen kontorkostnad                        | 164           | 1 765         |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader       | 126           | 146           |
| 7720 Generalforsamling/årsmøte                  | 3 275         | 4 847         |
| 7740 Øredifferanser                             | -2            | 1             |
| 7770 Bank og kortgebyrer                        | 1 519         | 1 197         |
| 7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak     | 2 101         | 0             |
| 7772 Andre gebyrer                              | 0             | 414           |
| 7790 Annen kostnad, fradragsberettiget          | -1 530        | 3 367         |
| <b>Sum</b>                                      | <b>5 653</b>  | <b>14 988</b> |

## Note 11 - Andre driftsmidler

|                                      | Miele tørketromler |
|--------------------------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 94 055             |
| Årets tilgang :                      | 0                  |
| Årets avgang :                       | 0                  |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 94 055             |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 79 947             |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0                  |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 14 108             |
| Årets avskrivninger :                | 9 405              |
| Anskaffelsesår :                     | 2016               |
| Antatt levetid i år :                | 10                 |

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

## Note 12 - Bygninger

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Anskaffet år: 1960              |                   |
| Kostpris 1960                   | 2 562 488         |
| Rehabilitering / påkostning     | 11 300 385        |
| Garasjer                        | 1 015 977         |
| Bokført verdi pr. 01.01.        | 14 878 850        |
| Årets rehabilitering/påkostning | 0                 |
| <b>Bokført verdi pr. 31.12</b>  | <b>14 878 850</b> |

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

## Note 13 - Bankinnskudd

|                                   | 31.12.24         | 31.12.23         |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| 1920 Driftskonto bank             | 1 428 719        | 1 030 740        |
| 1950 Bankinnskudd for skattetrekk | 12 186           | 13 725           |
| <b>Sum</b>                        | <b>1 440 905</b> | <b>1 044 465</b> |

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

## Note 14 - Egenkapital

|                                | 2024             | 2023             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Innskutt andelskapital         | 4 400            | 4 400            |
| Opptjent egenkapital pr. 01.01 | 8 386 039        | 8 050 588        |
| Årets resultat                 | 795 144          | 335 451          |
| <b>Egenkapital pr. 31.12</b>   | <b>9 185 583</b> | <b>8 390 439</b> |

## Note 15 - Pantegjeld

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

| Kreditor:               | DNB Bank ASA       | Husbanken        |
|-------------------------|--------------------|------------------|
| Formål:                 | Bygning - tak      | Bygning          |
| Lånenummer:             | <b>16362128114</b> | <b>15310765</b>  |
| Lånetype:               | Annuitet           | Annuitet         |
| Opptaksår:              | 2020               | 2003             |
| Rentesats:              | 5.59 %             | 4.705 %          |
| Betingelser:            | Flytende rente     |                  |
| Beregnet innfridd:      | 31.05.2050         | 30.06.2030       |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 5 225 999          | 7 600 000        |
| Lånesaldo 01.01:        | 4 817 080          | 2 388 499        |
| Avdrag i perioden:      | 82 120             | 322 624          |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>4 734 960</b>   | <b>2 065 875</b> |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 4 247 389          | 210 103          |

## Pantegjeld

|                                                               | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 24           | 165 754           | 3 978 096       |
|                                                               | 8            | 148 966           | 1 191 728       |
|                                                               | 12           | 135 917           | 1 631 004       |

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 4 457 492,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

## Note 16 - Borettsinnskudd

|                      | <b>2024</b>    |
|----------------------|----------------|
| 2280 Borettsinnskudd | 392 000        |
| <b>Sum</b>           | <b>392 000</b> |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 7 192 835,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 14 878 850,-.

## Resultat og balanse med noter for Jentofthaugen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Jentofthaugen Borettslag**

|             |                             |            |
|-------------|-----------------------------|------------|
| Styreleder  | Erlend Eggestad (sign.)     | 20.03.2025 |
| Styremedlem | Knut Birger Olaisen (sign.) | 11.03.2025 |
| Styremedlem | Elisabeth Fiva (sign.)      | 20.03.2025 |
| Styremedlem | Alexandra Pedersen (sign.)  | 13.03.2025 |



KPMG AS  
Jernbaneveien 100  
Postboks 1434  
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Jentofthaugen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bodø,  
KPMG AS

Kirsti Meidelsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Meidelsen, Kirsti H R

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-21 14:48:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PIVHY-Y8TRB-ZN8F7-28YAV-15C8B

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

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

**TEKNISK AVDELING - PLANKONTORET**

Reg.nr. BP007174.6 1/AW

Ark. /L12/

Jnr. 96/1852

Bodø, den 13/03/2001

**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLANEN FOR  
HOVDEJORDET OG GJERDÅSEN.**

Dato for siste behandling i planutvalget 13.03.2001

Vedtatt av bystyre i møte den 03.05.2001

under K.sak nr .45/01



Liv Lundeker  
formannskapssekretær

\*\*\*\*\*

**§ 1 GENERELT - PLANOMRÅDET**

Planområdet, som på reguleringsplankart er vist avmerket med plangrense, reguleres i henhold til plan- og bygningslovens til følgende formål:

- Pbl. § 25. pkt.:
1. Byggeområde
    - boliger,
    - næringsformål (jfr. § 2, pkt. 1.c).
  3. Offentlig trafikkområde
    - kjørevei,
    - gang- og sykkelvei, fortau, plass.
  4. Friområde
    - park, lek.
  5. Fareområde
    - trafo.
  6. Spesialområde
    - frisiktsone.

**§ 2 FELLESBESTEMMELSER****1. Plankrav, bebyggelsesplan**

- a. Felt B 1 til B 6 og F1.  
Innenfor feltene B 1 til B 6 kan ingen tomter fradeles eller bebygges før det foreligger godkjent bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2. Omfatter bebyggelsesplanen flere delfelt kan planen endre den fysiske fordelingen av arealene innbyrdes herunder nærmere plassering av og utforming av F1.

b. Bebyggelsesplaner skal utarbeides i målestokk 1:500, og skal vise utfyllende reguleringsformål som bl.a.:

- fellesområder for adkomst og parkering,
- fellesområder for lek og utendørs opphold,
- fellesområder for bl.a. avfallshåndtering, poststativ og snølagring,
- areal for støyskjermingstiltak.

Videre skal bebyggelsesplanen vise:

- bygningenes plassering, høyder, møneretning, takform og hovedinngangssone,
- avgrensning av tomter og fellesarealer,
- plassering av adkomst/avkjørsel samt utforming av interne kjøre- og gangveier,
- plasser for biloppstilling, garasjer og uteboder, avfallshåndtering, etc..

c. Næringsformål, felt B 1, B 4, B 5 og B 6

I forbindelse med behandling av bebyggelsesplan kan det godkjennes at mindre arealer av felt B 1, B 4, B 5 og B 6 kan disponeres til byggeområde - forretning/kontor. Bebyggelsesplanen må angi arealstørrelse og plassering for dette formål.

## 2. Plan for utearealer

Under behandling av byggesøknaden skal det i tillegg til situasjonsplan, godkjennes plan for opparbeidelse av den ubebygde del av tomten og fellesarealer i M 1: 500 (plan for utearealer).

## 3. Bygningsmiljø

Bebyggelsen i de enkelte felt, inkludert miljøbygg, avskjerminger, gjerder etc., skal gis en ensartet materialbruk og samordnet fargesetting.

## 4. Lekeplasser, uteoppholdsareal

Lekeplassene og uteoppholdsarealene kan kombineres med nærlekeplassene.

For dimensjonering av utearealene og lekeplasser kommer kommunens vedtekter til plan- og bygningslovens § 69 til anvendelse.

## 5. Krav om dokumentasjon

Planutvalget kan under behandling av bebyggelsesplaner kreve dokumentasjon for den planlagte bebyggelsen, utover det som fremstilles med plankart. Planutarbeideren må kunne vise bebyggelsesforslaget med hjelp av perspektivtegninger, animasjoner eller modell.

## 6. Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettelsestillatelse for tiltak i felt B1 til B6 kan gis må det foreligge godkjente planer for de tiltak nevnt i punktene a til g under. Arbeidene skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boligene i samme felt eller felt spesifisert (pkt. a til g):

- a. Fortau, gang-sykkelveier og busslommer langs Thalleveien og Kirkeveiens vestsida som vist i planen er etablert.
- b. Krysset Thalleveien – Kirkeveien og trafikksikker kryssing for fotgjengere iht. reguleringsplanen og vegkontorets krav
- c. Gang-sykkelvei mellom BE1 og BE 2 og mellom vei 1189 og Edvardsonsvei og gangveiforbindelse mellom vei 1189 og Kirkeveien nord for B4..
- e. Eventuelle skjermingstiltak mot veitrafikkstøy skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for boligene i B4 og B6.
- f. Fellesområder og uteoppholdsarealer som det er gitt godkjenning for, skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for de boligene fellesområdene er tilordnet til.
- g. Friområde F1 skal være opparbeidet i tilknytning til felt B1, B5 og B6.

## BYGGEOMRÅDER

### 1. Byggeområder felt B1 til B6.

- a. Boliger  
Byggeområdene er avsatt til boligformål med tilhørende anlegg, og skal bebygges med konsentrert boligbebyggelse.

For mindre deler av byggeområde kan det tillates næringsformål i samsvar med vedtatt bebyggelsesplan (jfr. § 2, pkt.1.c.).

- b. Bygningenes plassering  
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene påtegnet plankart. Byggegrensene kan detaljes og endres i bebyggelsesplanen

I felt B 3 og B 4 skal bebyggelsen nærmest veien ikke plasseres med langsiden mot reguleringsområde Gjerdåsen (BE 1).

- c. Grad av utnytting  
Maksimal grad av utnytting uttrykkes i prosent bebygd areal (% BYA), og skal for de enkelte felt ikke være større enn angitt på plankartet.

Minste uteoppholdsareal (MUA) er 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet. for feltene B1, B4, B5 og B6. For feltene B2 og B3 er kravet MUA = 10m<sup>2</sup> pr. bolig når formålet er

3e vedlegg - § 3

spesialboliger (bokollektiv til spesielle brukere)

d. Byggehøyder

Bebyggelsenes høyde oppgis i meter målt over havet (C+X meter).

Bebyggelsesplaner skal angir høyde på ferdig opparbeidet terrenget med hjelp av cotehøyde.

Bolighus kan føres opp inntil følgende totale høyde (gesims/mønehøyde):

- felt B 2: C+32,0 meter  
70% av bebygd grunnflate i feltet tillates bebygd opp C+34,0 meter.
- felt B 1, B 3, B 4: C+34,0 meter  
50% av bebygd grunnflate i felt B 1 og 25% i felt B 4, tillates bebygd opp til C+37,0 meter.
- felt B 5: C+37,0 meter
- felt B 6: C+40,0 meter.  
30% av bebygd grunnflate i feltet tillates bebygd opp til cote C+43,0 meter.

Overskridelsen av den maksimale byggehøyden kan tillates for mindre bygningsdeler som heishus, ventilasjonsoppbygg, etc..

e. Parkeringskrav

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til biloppstilling for boligbebyggelse på egen tomt, enten som garasje-, carport-, parkeringskjellerplasser, eller som åpne plasser.

I felt B1, B 5 og B6 skal minimum 70% av parkeringskravet vises lagt i parkeringsanlegg under bebyggelsen.

Parkeringsplasser til gjesteparkering og plasser som betjener felt B 2, B 3 og B 4, anlegges på bakken.

For beregning av antallet parkeringsplasser kommer kommunens vedtekter til plan- og bygningslovens § 69 til anvendelse med følgende unntak:.

Unntak:

1. Ved samordnet utbygging for mer enn 50 boliger kan parkeringskravet for boliger senkes til 1,2 plasser pr. bolig hvis det godkjøres at tilstrekkelig parkeringsdekning oppnås.

2. I forbindelse med behandling og godkjenning av bebyggelsesplaner kan kravet om opparbeidelse av biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter reduseres. Følgende skal gjelde:

- for spesialboliger (bokollektiv til spesielle brukere o.l.): 0,25 plass pr.

- boenhet,  
for omsorgsboliger, eldreboliger, ungdomsboliger: 0,7 plass pr.  
boenhet.

## 2. Byggeområder felt BE 1 – BE 3.

- a. Boliger  
Byggeområdene er regulert til boligformål med tilhørende anlegg, og kan bebygges med småhus.
- b. Grad av utnytting  
Tomtearealet tillates bebygd med inntil BYA=35%.. Minste felles uteraal (MUA) er 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet.
- c. Byggehøyden og takvinkel  
Byggehøyden reguleres med et antall meter, målt over ferdig planert, tilpasset opprinnelig terreng.

Bebyggelsens høyde i felt BE 1 og BE 2 skal ikke overskride:

- gesimshøyde           7 meter,
- mønehøyde            11 meter.

Takvinkel skal være mellom 30<sup>o</sup> og 35<sup>o</sup>. Takark og takoppløft må ikke dominere takflatene.

Bebyggelsenes høyde i BE 3 skal ikke overskride:

- gesimshøyde           9 meter,
- mønehøyde            14 meter.

Takvinkel skal være mellom 20<sup>o</sup> og 30<sup>o</sup>. Takark og takoppløft må ikke dominere takflatene.

- d. Parkeringskrav  
For felt BE 1 til BE 3 skal det for eneboligbebyggelse vises 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, for leiligheter, deriblant hybelleiligheter, 1,5 plasser pr. boenhet.

Biloppstillingsplassene må vises med en god og funksjonell beliggenhet på tomta.

## § 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

### 1. Veiarealer

Kjøreveier, fortau og gang- og sykkelveier skal opparbeides etter de regulerte traséer, som vist på plankart.

**2. Thalleveien**

Thalleveiens allékarakter skal søkes bevart og forsterkes gjennom nyplanting av trær under opparbeidelsen av trafikkarealene.

Det må ikke foretas endringer på veiens sørside som vil medføre skader på hekkbeplantningen og dens klimaskjermvirkning. Hekken som må fjernes pga. anlegg av bussholdeplass skal flyttes eller plantes på nytt.

**3. Kommunal og statlig myndighet**

Utarbeidelse av planer for offentlige trafikkarealer og anlegg av disse, inklusive VA-anlegg, skal skje i samråd med kommunale og statlige vegmyndigheter.

**§ 5 FRIOMRÅDE**

**Offentlig friområde - park, lekeplass**

Friområdet F 1 skal opparbeides som park og grendelekeplass (jfr. kommunens vedtekter til pbl. § 69) .

**§ 6 FAREOMRÅDE**

**Trafo**

På områder regulert til fareområde / trafo kan det oppføres bygninger for transformatorer med tilhørende anlegg. Områdene skal ha kjøreadkomst mot offentlig vei.

**§ 7 SPESIALOMRÅDE**

**Frisiktsone**

I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde 0,5 meter over bakkenivå og over tilstøtende vei-ers veibane.

**§ 8 FELLESOMRÅDER**

I de enkelte felt skal det ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner avsettes plass for lek og utendørs opphold som fellesområder, og areal til kjøre- og gangadkomst og biloppstilling (jfr. § 2, pkt.1.a. og 4).

Bestemmelser som gis til bebyggelsesplanene , skal si hvilke boligområder fellesområdene er tilordnet til.

Fellesområder som reguleringsplanen viser  
Følgende fellesområde til adkomst og parkering, er for:

1. FA: Kirkeveien 26 - 34 (felt BE 1),
2. FP 1: Gjerdåsveien 16 og 18, Ragnar Schjølbergs vei 7 - 13 (BE 2),
3. FP 2: Ragnar Schjølbergs vei 7 - 13 (felt BE 2),
4. FP 3: Ragnar Schjølbergs vei 15, 17 (felt BE 3).

Felles friområdet FL skal nyttes av beboere i Ragnar Schjølbergs vei 7 - 13 og Gjerdåsveien 16 og 18.

## § 9 STØY, FORURENSNING

### Veitrafikkstøy

Boliger eller andre bygninger som inneholder arbeidsplasser, samt uteoppholdsarealer, som utsettes for veitrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, eller valg av formålstjenelige ytterveggskonstruksjon.

Bebyggelsesplaner skal inneholde dokumentasjon på støynivået fra trafikken ved fasader og uteområder mot Kirkeveien. Dersom støynivået overskrider de laveste grenseverdiene fastsatt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller byggeforskriftene, skal planen inneholde forslag til støyreducerende tiltak og dokumentere effekten av disse.

### Forurensning

Boliger eller andre bygninger som inneholder arbeidsplasser, samt uteoppholdsarealer, som utsettes for forurensning fra veitrafikk (bilavgasser), skal skjermes med hjelp av konstruktive tiltak mot dette. Miljøverndepartementets og Statens forurensningstilsynets retningslinjer legges til grunn for utforming og dimensjonering av tiltak.

## § 10 ØVRIGE BESTEMMELSER - FORNMINNER

Dersom det under arbeidet i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til Nordland fylkeskommunenens kulturkontor samt Samisk kulturminneråd, jfr, lov om kulturminner av 1978, § 8.



BBL Prosjekt AS

Postboks 214  
8001 Bodø

Dato .....19.05.2004  
Saksbehandler.....Dag Neiden  
Telefon direkte .....75 55 53 52  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: ..... 26989/04  
Saksnr./vår ref.: ..... 02/2305  
Arkivkode:..... L13

### Tilføyelse reguleringsbestemmelser – Reguleringsplan for Hovdejordet.

— Endring av § 3 i reguleringsbestemmelsene for "Hovdejordet" som det søkes om, anses som mindre vesentlig.

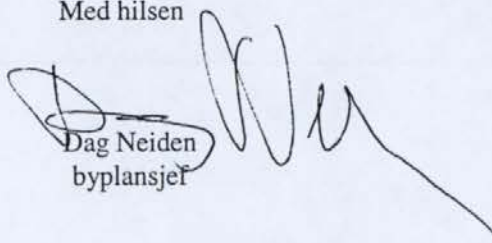
Etter gjeldende delegasjonsreglement fatter byplansjefen følgende vedtak:

§ 3 i reguleringsbestemmelsene skal lyde slik:

*"Det skal avsettes tilstrekkelig areal til biloppstilling på egen tomt, eller på annet nærliggende definert areal.*

*Rett til å benytte dette til parkering må være avtalefestet og avtalen tinglyst som heftelse på den eiendommen der arealet stilles til disposisjon."*

Med hilsen



Dag Neiden  
byplansjef

Kopi : Ann Helen Omreit, her



# Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 20.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

|                   |                                      |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 1804                                 | <b>Gårdsnr.</b> | 38 | <b>Bruksnr.</b> | 188 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Ragnar Schjølbergs vei 17, 8010 BODØ |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | KPA2022 ( <a href="http://webhotel3.gjstline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022">http://webhotel3.gjstline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022</a> )                                           |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplanens Arealdel 2022-2034                                                                                                                                                                                         |
| <b>Platype</b>        | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 16.06.2022                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf">https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 7 292 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende<br><b>Områdenavn</b> B                                                                                                                 |

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|             |                                                                                                                                                                                 |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>   | KPA2026 ( <a href="http://webhotel3.gjstline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026">http://webhotel3.gjstline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026</a> ) |
| <b>Navn</b> | Kommuneplanens arealdel 2026-2038                                                                                                                                               |

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| <b>Status</b>   | Planforslag             |
| <b>Plantype</b> | Kommuneplanens arealdel |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                      |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 1145 ( <a href="http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1145">http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1145</a> ) |
| <b>Navn</b>           | Hovdejordet og Gjerdåsen                                                                                                                                             |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                                |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                            |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 22.03.2001                                                                                                                                                           |

|                     |                                                                                                                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bestemmelser</b> | - <a href="https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/1080/1176901510781.pdf">https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/1080/1176901510781.pdf</a> |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                   |                 |                        |
|-------------------|-----------------|------------------------|
| <b>Delarealer</b> | <b>Delareal</b> | 3 174 m <sup>2</sup>   |
|                   | <b>Formål</b>   | Boliger                |
|                   | <b>Feltnavn</b> | BE3                    |
|                   | <b>Delareal</b> | 36 m <sup>2</sup>      |
|                   | <b>Formål</b>   | Gang-/sykkelvei        |
|                   | <b>Delareal</b> | 377 m <sup>2</sup>     |
|                   | <b>Formål</b>   | Felles parkeringsplass |
|                   | <b>Feltnavn</b> | FP3                    |
|                   | <b>Delareal</b> | 58 m <sup>2</sup>      |
|                   | <b>Formål</b>   | Kjørevei               |



## 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 eiendom (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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

| Boligtype/Eierform                                                                           | Beskrivelse                                                                               | Pris  | Minimumspris | Maksimalpris |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger                                                                      | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.                       | 2,5 ‰ | 4 200 kr     | 31 000 kr    |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig<br><i>unntatt</i> enebolig                                       | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus                                           | Alle typer boliger med eget<br>gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.                    | 5,6 ‰ | 12 000 kr    | 62 000 kr    |
| Hytte                                                                                        | Alle typer hytte (frittliggende og<br>knyttet sammen i rekke) med<br>gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr     | 62 000 kr    |
| Tomt                                                                                         | Alle typer tomt                                                                           | 5,6 ‰ | 10 000 kr    | 62 000 kr    |

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Ragnar Schjølbergs vei 17  
8010 BODØ

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Johnny Sivertsen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 996 46 718  
**E-post:** johnny.sivertsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre