

Mølnbakken 52 D Tverlandet

notar

3-ROMS OMSORGSLEILIG. 2. ETG - SØRGJERDET BOKOLLEKTIV



Prisantydning Kr 1 754 425,- Boligtype Andelsleilighet

BRA-i/BRA Total 65/65 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Mølnbakken 52 D

3-roms omsorgsleilighet i 2. etasje med heis. Flott beliggenhet på Tverlandet, nært butikker og bussholdeplass.

Adresse	Mølnbakken 52 D 8050 TVERLANDET
Prisantydning	Kr 1 754 425,-
Fellesgjeld	Kr 227 282,-
Omkostninger	Kr 9 990,-
Totalpris	Kr 1 991 697,-
Fellesutgifter	Kr 9 861,-
BRA-i/BRA Total	65/65 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2001
Soverom	2
Etasje	2

Velkommen til en 3-roms omsorgsleiligheten i Mølnbakken borettslag i tilknytning til Tverlandet bo- og servicesenter. Felles inngangsparti, trapp og heis. Leiligheten er i 2 etasje og har sør/øst vendt balkong. Leiligheten har entrè, stue m/utgang til balkong, kjøkken, 2 soverom og bod. Gulvflater med laminat, flislagt badegulv, malte vegger, flislagte vegger på bad. Malte takflater. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Løse hvitevarer medfølger. Her finnes det både kantine, aktivitetsrom, bibliotek og et flott hagetun. Kort avstand til butikker, handelssenter, legesenter og tannlege. Vedtektsbestemt klausul gjeldende nye andelseiere: på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom kan bli andelseier i borettslaget. Leiligheten er med fastpris og forkjøpsrett.

Notar Salten

Grøttingen 13
8050 TVERLANDET



Asbjørn Ingebrigtsen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
962 04 500 / aei@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Plantegning	24
Vedlegg	26
Budgivning	99

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Entré m/åpen tilgang til stue og kjøkken



Entré med adgang til 2 soverom



Del av baderom



Pent bad og vaskerom



Kjøkkenet



Kjøkken m/spisestuedel



Stuedel



Stuedel mot entreen og med utgang til balkong til høyre



Åpen stuedel mot spisestue og kjøkken



Spisestuedel



Balkong med mulighet for å nyte en kopp kaffe på solskinnsdager



Balkong



Stort hovedsoverom med garderobeskap



Soverom



Felles område for alle beboere



Mølnbakken 52 D

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Mølnbakken borettslag ligger på Tverlandet i tilknytning til Tverlandet Bo- og servicesenter som har fellesarealer med kafé, verksted, utsalg, bibliotek, kurs og møterom. Kort vei til "Tverlandsbyen" med butikker, bank, post, frisør, lege, tannlege, skoler, barnehager, idrettshall, samfunnshus mm. Borettslaget består av 19 omsorgsboliger, 9 stk 2-roms og 10 stk 3-roms.

ADKOMST

Med utgangspunkt i Riksvei 80 fra Bodø, ta til høyre og inn på Grøttingen ved Rema 1000, så andre avkjørsel til høyre og inn på Mølnbakken. Deretter tredje avkjørsel til venstre. Følg veien fram til nummer 52.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Mølnbakken 52 D, 8050 TVERLANDET

OPPDRAGSNUMMER

7-0027/26

SELGER

Øyvind Nygaard

MATRIKKELE

, andelsnr. 211 i Mølnbakken Borettslag med orgnr.: 980240339 i Bodø kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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

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

STRØMFORBRUK

Ingen opplysninger om strømforbruk.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 2.507 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomteareal i h.h.t opplysninger fra NOBL. Tomten er eiet av borettslaget. Eiendommen ligger i tilnærmet flatt terreng og fremstår som opparbeidet tomt, plen som er beplantet, interne adkomstveier

TAKST

Tilstandsrapport datert 20.05.2026. utført av BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen.

BYGGEÅR

2001

BYGGEMÅTE

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: 7 kvm stor altan med utgang fra stue.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er muligens av betongdekke.

TG2

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Generelt noe slitt altandekke. Rekkverkets høyden er 95 cm - under 1 meter som er kravet i dag.

Konsekvens/tiltak: Det er krav om utbedring av rekkverk høyde opp til dagens forskriftskrav.
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter.

Overflater

Noe opptopping av laminaten. Gulvlistene dekker dårlig laminaten. Mangelfull avslutninger av laminaten og listverk ved alle innvendige dører. Stedvis mangler det gulvlist.
Konsekvens/tiltak: Nye og breiere gulvlist monteres for å dekke over laminaten.

Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dører fra byggeår fremstår med forventet slitasjegrad. Mindre skade i et dørblad - forøvrig ikke påvist vesentlige skader på dører, utover at de tetter dårlig mot karm og bør justeres/smøres.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes. Generelt noe skjeve dører til rommene.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist sprekker i fliser. Sprukket flis nedenfor dusj garnityr.

Konsekvens/tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Konstruksjonen bør observeres, dersom det er mulig så bør flisa skiftes.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir rensset for avfallsstoffer, for på best mulig måte ivareta at en

raskest mulig avrenning skjer. Dette er et midlertidig tiltak, men ikke tilstrekkelig nok for å kunne være helt sikker på å unngå lekkasjer i området rundt sluket.

Avløpsrør

Avløpsrøret for vaskemaskin bør silikoners bedre for å unngå lekkasje inn i veggen.
Konsekvens/tiltak: Ny silikon etableres rundt røret.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Salg av ubebodd eiendom:

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/ eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/ fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Plantype: Kommuneplanens arealdel. Planstatus: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelsesdato: 16.06.2022
Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2022-2034.
Arealformål: Arealbruk: Offentlig eller privat tjenesteyting.
Arealbrukstatus: Nåværende. Områdenavn: T.
Planidentifikasjon: KPA2022
Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter

til å kontakte Bodø kommune

OPPVARMING

Elektrisk. Sentralanlegg for varmtvann. Varmekabler i badegulv, usikker på om de er defekt.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

PARKERINGSFORHOLD

Fast parkering på en oppmerket plass. Forøvrig gjesteparkering.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

OFFENTLIGRETTLIG PÅLEGG

Ingen kjente

BEBYGGELSE

Området består i hovedsak av leiligheter, eneboliger og noe næringsbygg.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Tverlandssenteret ca. 1 km
Hunstadsenteret 10.4 km
City Nord 16.1 km
Hunstad Vinmonopol 10 km
Rema 1000 Tverlandet 0.3 km
Coop Prix Tverlandet 0.5 km
Esso Tverlandet 0.7 km

Tverlandshallen 0.4 km
Hagebyen idrettsanlegg 1.6 km
Stamina Tverlandet 0.2 km

SKOLEKRETS

Bodø

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Tverlandet stasjon 0.8 km Bussholdeplass: Tverlandstorget 0.2 km
Avstand til Bodø lufthavn 18.8 km

ADGANG TIL UMLEIE

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning. Se vedlagte vedtekter for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eventuelt forretningsfører for ytterligere informasjon

RADONMÅLING

Ingen Radonmåling foretatt
Borettslaget er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

1.etasjen er med Felles adkomst, trapperom og heis
2 etasjen er med felles korridor frem til leiligheten som har egen inngang og som inneholder: Entrè, badrom, stue, kjøkken, bod og 2 soverom. Utgang til balkong fra stuen

STANDARD

Bygget er oppført i 2001 og består av flere boenheter. Denne boenheten ligger i 2 etasje og er en 3 roms leilighet m/luftebalkong på ca. 7kvm.

Det er felles inngangsparti som fører til heis og trapp som fører til andre etasjen. Stort felles gangareal /korridor som fører frem til inngangsdøren som fører inn til leiligheten.

Stor entrè som har laminat på gulvet, malte vegger og tak. Port telefon på vegg. Sikringsskap på vegg med 7 kurser, automatsikringer.

Bad/vaskerom med flislagt gulv og vegger. malt tak. Luke i tak iver wc med rør i rør. Varmekabler i gulvet, synes å være defekt. Etablert dusjhjørne. Wc på gulv(er løst, bør festes). Vaskeservant med 2 sideoverskap, speil m/lys i midten. Opplegg for vaskemaskin

Stort soverom med direkte inngang til badet adskilt med dør. Laminat på gulvet, malte vegger og tak 3. garderobeskap.

Soverom 2 med laminat på gulvet, malte vegger og tak. 1 dobbelt garderobeskap

Stor bod som har laminat på gulvet, malte vegger og tak. Diverse hyller.

Åpen stue//spisestue/kjøkkenløsning

Kjøkkenet er med laminat på gulvet, malte vegger og tak. Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Benkeplate av laminat. Ventilator montert.

Løse hvitevarer, komfyr m/ koketopp type Gorenje , oppvaskmaskin type Siemens, løst kjøle og frysenskap, type AEG, medfølger handelen

Stue/spisestuedel er med laminat på gulvet, malte vegger og tak. Panelovn montert på vegg. Altandør som fører ut til en 7kvm. stor luftbalkong

Leilighet over ett plan bygget med livsløpsstandard. Boenhet med normal standard med hensyn til materialvalg og utrustning. Noe påkostninger må påregnes til oppussing. Leiligheten er av typen omsorgsbolig og er en del av Sørgjerdet bokollektiv.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Løse hvitevarer, komfyr m/ koketopp type Gorenje , oppvaskmaskin type Siemens, løst kjøle og frysenskap, type AEG, medfølger handelen

INNBO OG LØSØRE

Løse hvitevarer medfølger handelen. Ribbevegg som er

montert på det ene soverommt, medfølger ikke handelen 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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 65 m²
BRA totalt: 65 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje
BRA-i: 65 m² Entrè, bad, bod, stue, kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje
2. etasje
7 m²

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Her finnes både kantine, aktivitetsrom, bibliotek og et flott hage tun som alle beboere kan benytte. Det er i tillegg felles inngangsparti med gang, trapp og heis samt felles gangareal i andre etasje hvor denne leiligheten ligger

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealmåling er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Arealene må forstås som ca. areal.

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

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år: Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 754 425,-

VERDITAKST

Kr 1 754 425,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 9 861,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt med mer. Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader. Det betales både renter og avdrag på fellesgjelden. Se vedlagte regnskap for 2025 for spesifikasjoner

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 847 211,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Ligningsverdien er hentet fra skatteetatens boligkalkulator for 2025 og vi tar forbehold om at denne er feil.

Eiendomsmegler gjør spesielt oppmerksom på følgende:

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 1 754 425,- (Prisantydning)

kr. 227 282,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 1 981 707,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 9 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 991 697,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i

norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

GRUNNBOKSDATO

20.05.2026

FORSIKRINGSSLSKAP

Gjensidige skade

POLISENUMMER

56506462

OM BORETTSLAGET

Mølnbakken borettslag ligger på Tverlandet i tilknytning til Tverlandet Bo- og servicesenter som har fellesarealer med kafé, verksted, utsalg, bibliotek, kurs og møterom.

Borettslaget består av 19 omsorgsboliger, 9 stk 2-roms og 10 stk 3-roms. Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører. Styreleder er Bjarne Lorentzen, kan treffes på: molnbakkenborettslag@mittnobl.no.

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.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 227 282,- pr. 31.12.2025

KOMMENTAR FELLESGJELD

Det betales både renter og avdrag på fellesgjelden. Beregnet innfrielse: 30.09.2024. Lånet har flytende rent. pr. tiden er den på 5,05%

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Lånenummer: 16369372614, DnB NOR Bank ASA.
Annuitetslån, 4 terminer per år. - Rentesats per 04.05.2026: 5.05% pa. - Antall terminer til innfrielse: 74.- Saldo per 04.05.2026: kr 4 280 367
Andel av saldo: 225 282

Første termin/første avdrag: 31.12.2024 (siste termin 30.09.2044)

Flytende rente

ANDEL FORMUE

Kr. 92 441,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Inntekter 2025: kr. 2.147.380.-Driftskostnader 2025: kr. 1.178.951.- Rentekostnader 2025: kr. 193.114.- Resultat 2025: kr. 775.314.-

Budsjett 2026: Inntekter: kr. 2.146.237.- Drifskostnader: kr. 1.761.437.- Rentekostnader: kr. 179.802.- Årsresultat: kr. 204.998.-

For Balanse, detaljer og noter, se vedlagte regnskap.

SIKRINGSFOND

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

FORRETNINGSFØRER

NOBL

FORKJØPSRETT

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget. - 2. Bodø kommune har disposisjons-/tildelingsrett. - 3. Storbyansiennitet.- 4. Medlemskap i Nobl
Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten. Makspris (OBS! NOBL skal fastsette prisen)

Eiendommen fikk offentlig til skudd til oppføring og er derfor forbeholdt personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom, har behov for tilrettelagt bolig med lett tilgjengelig heldøgns pleie og omsorg. Bodø kommune skal godkjenne kjøper av andelsleilighet. Alder alene er ikke tilstrekkelig for å bli godkjent. Interesserte budgivere må selv påse at det foreligger slik godkjenning før bud kan kjennes gyldig. Alle som har fått kommunal godkjenning er likestilte i forhold til prioritet. Det er den som legger inn høyest bud som får kjøpe andelen.

Se gjerne hjemmesiden til NOBL: www.nobl.no

GEBYR FORKJØPSRETT

Kr 6 725,-

STYREGODKJENNELSE

Ny andelseier skal godkjennes både av styret i boligselskapet og Bodø kommune. Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

VEDTEKTER for Mølnbakken Borettslag org nr 980240339, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.10.98, endret den 24.06.08, sist endret den 10.04.18. Utdrag: 1-1 Formål : Mølnbakken 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.

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. Bare de som har behov for omsorgsbolig på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom kan bli andelseier i borettslaget.

3. Forkjøpsrett . 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett, dernest Bodø kommune disposisjons-/ tildelingsrett. Dernest har de øvrige andelseierne i boligbyggelaget - utpekt av styret i boligbyggelaget - forkjøpsrett, dersom vilkårene i § 3 er oppfylt. Utdrag slutt Vedtektene er vedlagt salgsoppgaven

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Leiligheten er en del av Mølnbakken borettslag. Vi gjør oppmerksom på at borettslagsmodellen går ut på at borettslaget eier eiendommen, mens andelseieren eier andelen i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt andel. Vedlagte dokumenter fra forretningsfører gjelder for 2025. Oppgitte felleskostnader er pr. april 2026

Eiendommen fikk offentlig til skudd til oppføring og er derfor forbeholdt personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom, har behov for tilrettelagt bolig med lett tilgjengelig heldøgns pleie og omsorg. Bodø kommune og NOBL skal godkjenne kjøper av andelseilighet. Boligen kan ikke selges for et høyere beløp på innskuddet enn makspris kr - utregnet av NOBL.

Foto/bilder:

Opphavsretten til bildematerialet tilhører fotografen. Bildene leveres med reproduksjonsrett for fritt redaksjonelt bruk, men kan ikke videreselges eller lånes ut til tredjepart uten fotografens samtykke. Fotografens navn skal alltid krediteres ved bruk. Fotografen står fritt til å videreformidle bildene til andre redaksjoner. Bildene kan være retusjert, og fargegjengivelse kan avvike noe fra originalen. Priser følger fotografens til enhver tid gjeldende satser, eks. mva.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta

en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

22.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Salten Eiendomsmegling AS
Grøttingen 13, 8058 TVERLANDET. TLF. 75 64 40 70

MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	29500.00	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	13 000,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering

utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at

feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende

personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved

utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

MØLNBAKKEN 52 D

Tilstandsrapport
Nabolagsprofil
Informasjon fra forretningsfører
Innkalling og protokoller
Vedtekter
Tegning
Energiattest
Informasjon innbo og løsøre
Budskjema

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Mølnebakken 52 D , 8050 TVERLANDET  BODØ kommune

gnr. 70, bnr. 873

Andelsnummer 211

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



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 19092-1233

Referansenummer: QQ5416

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen

Takstingeniør: Torkjell Nilsen

Vår ref: 7-0027/26



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

BoligTakst & BoligTest



Rapportansvarlig



Torkjell Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
torkjell@boligtaksering.no
970 24 538



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
7 kvm stor altan med utgang fra stue

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har er malt. Innvendige tak har er malt.
Etasjeskiller er muligens av betongdekke.
Boligen har betongtrapp og heis i fellesareal.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant med speil med 2 overskap, toalett, dusj på vegg med forheng og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er mekanisk avtrekk.
betong mot nabo. Klesskap på soverom.
Det ble foretatt fuktsøk på vegger og gulv uten fuktindikering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
El-anlegg med 7 kurser over automatsikringer

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

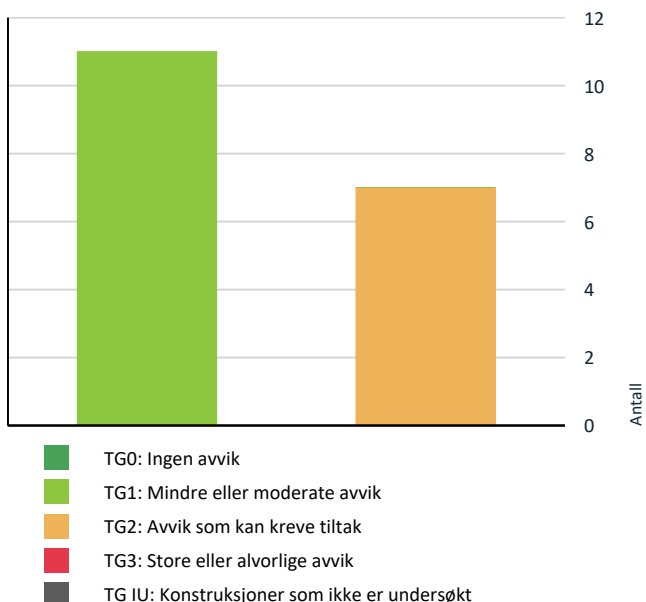
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2001

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard

Stue/kjøkken med laminat på gulv, utgang til 7 kvm stor altan. Hvit slett laminat innredning med opplegg for oppvaskmaskin. Ventilasjonsanlegg over komfyrplass med avtrekk fra bad. 2 soverom med laminat på gulvene. Bad med fliser på gulv og vegg, servant på vegg, wc, dusj på vegg m/forheng samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Luke i nedforet tak. Tilgang til bad fra et soverom og fra entre. Entre med porttelefon og el-skap med 7 kurser over automatsikringer. Leiligheten holder livsløpsstandard. Det er heis adkomst til alle leilighetene. Felles utebod. Oppvarming Elektrisk oppvarming, se kommentar under vedlikehold.

Vedlikehold

Beskrevne bolig oppført ca 2001. Bygningen er i dag ca 25 år gammel og hvor deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder, og kan følgelig ikke sammenlignes med dagens standard og byggeregler. Laminat (gjelder alle rom) med mangelfull avslutninger - spesielt til døråpninger. Det mangler stedvis gulvlist. Noe åpninger mellom gulvlist og laminatavslutninger.

Det er installert elektriske panelovner på enkelte rom. Vinduer med treg åpne/lukkefunksjon - tar i karmen. Utvendige forhold samt vinduer, ytterdører synes å være borettslaget ansvar. Skjev dør mellom soverom og bad.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

7 kvm stor altan med utgang fra stue

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt noe slitt altandekke. Rekkverkets høyden er 95 cm - under 1 meter som er kravet i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er krav om utbedring av rekkverk høyde opp til dagens forskriftskrav.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter.



Altan

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har er malt. Innvendige tak har er malt.

Vurdering av avvik:

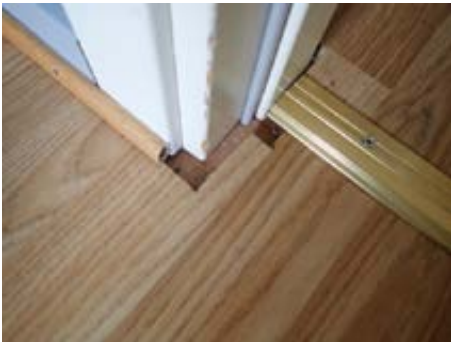
- Det er avvik:

Noe opptopping av laminaten. Gulvlistene dekker dårlig laminaten. Mangelfull avslutninger av laminaten og listverk ved alle innvendige dører. Stedvis mangler det gulvlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nye og breiere gulvlistes monteres for å dekke over laminaten.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er muligens av betongdekke.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har betongtrapp og heis i fellesareal.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dører fra byggeår fremstår med forventet slitasjegrad. Mindre skade i et dørblad - forøvrig ikke påvist vesentlige skader på dører, utover at de tetter dårlig mot karm og bør justeres/smøres.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Generelt noe skjeve dører til rommene.



Skade i dørblad

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprukket flis nedenfor dusj garnityr

Konsekvens/tiltak

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

Konstruksjonen bør observeres, dersom det er mulig så bør flisa skiftes.

Tilstandsrapport



Sprukket flis

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.



42 mm fall til sluk fra dør.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir renset for avfallsstoffer, for på best mulig måte ivareta at en raskest mulig avrenning skjer. Dette er et midlertidig tiltak, men ikke tilstrekkelig nok for å kunne være helt sikker på å unngå lekkasjer i området rundt sluket.



Sluk. Risten var skrudd fast

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant med speil med 2 overskap, toalett, dusj på vegg med forheng og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



Ventil i tak

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Betong mot nabo. Klesskap på soverom.

Det ble foretatt fuktsøk på vegger og gulv uten fuktindikering.



Ingen fukt i vegg



Ingen fukt i gulv

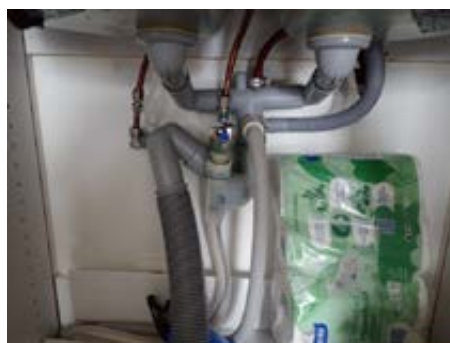
KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.



Rør i skap under oppvaskkum.

Tilstandsrapport



Kjøkken

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



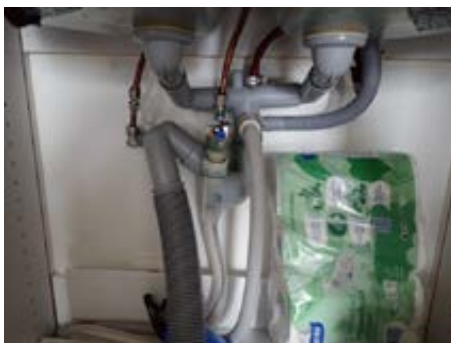
Ventilasjonsanlegg med også avtrekk fra bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberør. Det er besikket i rørskap i baderomstak.



Kobberrør



Kobberrør og plastrør

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrøret for vaskemaskin bør silikoners bedre for å unngå lekkasje inn i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny silikon etableres rundt røret.



Mangelfull silikonering rundt avløpsrør for vaskemaskin.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med 7 kurser over automatsikringer

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2001

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

Ja

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

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

kapslinger?

Ukjent

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

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

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert særskilt annet enn visuelle observasjoner i denne rapport, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Ja, pga. av manglende informasjon om dokumentasjon på anlegget, anbefales det utvidet el-kontroll av anlegget

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert særskilt annet enn visuelle observasjoner i denne rapport, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



El-skap



Kurs fortegnelse

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

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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

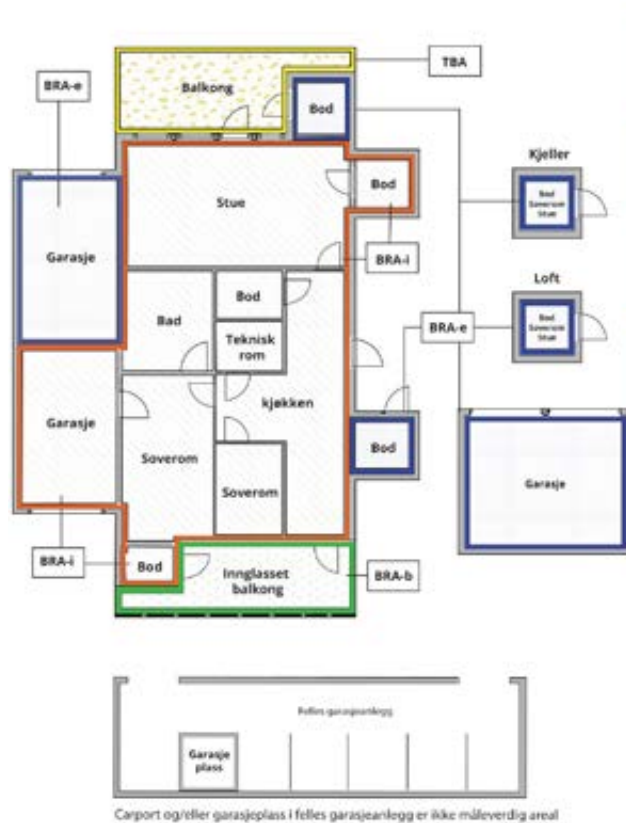
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	65			65	7
SUM	65				7
SUM BRA	65				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealmåling er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Arealene må forstås som ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Torkjell Nilsen	Takstingeniør



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	70	873		0	2505.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Mølnebakken 52 D

Hjemmelshaver

Kommentar

Eiendommen er seksjonert. Borettslaget eier flere seksjoner i bygget. Denne andelen ligger under seksjonsnummer 11.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
202/MØLNBAKKEN BORETTSLAG	980240339	202	Boligbyggelaget Nobl	Nygaard Olvar Johan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
211	100	649 000	92 441	225 282

Kommentar

Husleie kr. 9.861.- går vanligvis til: Kostnader til lån, kommunale avgifter, eiendomsskatt, forsikring av husene, avsetning ytre vedlikehold, forr.førsel, revisjon, kontrakt med vaktmesterselskap, styrehonorar, kontorutg., kontingent til NOBL. For nærmere opplysninger om fremtidige vedlikeholdsplaner/ planlagte påkostninger.

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:	1 900
Omløpsmidler:		1 820 179	Samlet innskuddskapital:	11 533 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	154 116	Langsiktig gjeld (+):	+ 4 315 973
Disponible midler:		1 666 063	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	15 848 973

Kommentar



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger flott til i Mølnebakken. Mølnebakken borettslag er spesielt tilrettelagt for eldre eller mennesker med funksjonshemming. Her finnes både kantine, aktivitetsrom, bibliotek og et flott hage tun.

Leiligheten ligger i 2 etasje i bygget med sør/øst vendt balkong.

På Tverlandet finnes det forøvrig legesenter, butikker, bensinstasjon og bussholdeplass med hyppige avganger til sentrum fins det bare noen hundre meter fra Mølnebakken.

Ligger ca. 20 km fra Bodø sentrum. Meget barnevennlig og rolig område.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra kommunal vei med videre adkomst på interne veiarealer.

Parkering på nærliggende felles parkeringsplass. Normalt gode parkeringsforhold både for besøkende og fastboende.

En biloppstillingsplass tilhører leiligheten.

Tilknytning vann

Kommunal tilknyttet vannforsyning

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Om tomten

Tomteareal i h.h.t opplysninger fra NOBL. Eiendommen ligger i tilnærmet flatt terreng og fremstår som opparbeidet tomt, plen som er beplantet, interne adkomstveier.

Tinglyste/andre forhold

Leilighet over ett plan bygget med livsløpsstandard

Boenhet med normal standard med hensyn til materialvalg og utrustning. Noe påkostninger må påregnes til oppussing. Leiligheten er av typen omsorgsbolig.

Vedtektsbestemt klausul gjeldende nye andelseiere: på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom kan bli andelseier i borettslaget.

Mølnebakken borettslag ligger på Tverlandet og er i tilknytning til Tverlandet Bo-og servicesenter som bl.a. har fellesarealer med kafé, verksted, utsalg, bibliotekdepot, kurs og møterom.

Borettslaget består av 19 stk. omsorgsboliger, herav 9 stk. 2-roms og 10 stk. 3-roms. Det er heisadkomst til alle leilighetene.

Bodø Kommune har disposisjons- og tildelingsrett.

Heftelser

Det er vedtektsbestemt minimumsalder, samt maksprisberegning for alle andelene. Bodø kommune har tildelingsrett

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Skade	56506462			
Kommentar				



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	18.05.2026	
3	18.05.2026	
4	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Da eier er død foreligger det ikke opplysninger vedr. eiendommen. Det tas forbehold om eventuelle feil i rapporten.

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Fauske	
Oppdragsnr.	
7-0027/26	
Selger 1 navn	
Øyvind Nygaard	
Gateadresse	
Mølnbakken 52	
Poststed	Postnr
TVERLANDET	8050
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Olvar Johan Nygaard
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 7-0027/26

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Var vannlekkasje fra oppvaskmaskin, grunnet dårlig tilkobling, ved innflytting i 2019, denne ble oppdaget raskt og berørte bare området rundt oppvaskmaskinen. Gulvet i berørt område ble tatt opp og tørking er gjennomført.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Nygaard	bf308ad2da82097d01a55 2bf2602fac91145fb7c	04.05.2026 06:50:53 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Mølnbakken 52 - Nabolaget Tverlandsbyen østre/Oddan - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

🚏 Tverlandstorget Linje 4, 4 N, 526	2 min 🚶 0.2 km
🚏 Tverlandet stasjon Linje F7, R75	11 min 🚶 1 km
✈ Bodø lufthavn	23 min 🚶

Skoler

Tverlandet skole (1-10 kl.) 617 elever, 38 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Bodin videregående skole 965 elever	15 min 🚶 10.4 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	22 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Tverlandet	13 min 🚶
--------------------	----------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

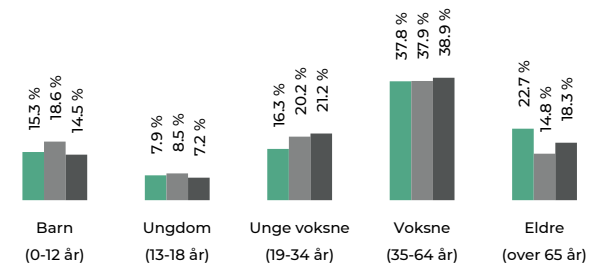
Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tverlandsbyen østre/Oddan	810	372
Løding	3 269	1 316
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tverlandet kirkebarnehage (1-5 år) 9 barn	6 min 🚶 0.5 km
Løding barnehage Avd Vestre Løding (1-5 år) 31 barn	7 min 🚶 0.5 km
Løding barnehage Avd Maurtua (1-5 år) 27 barn	7 min 🚶 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Tverlandet PostNord	4 min 🚶 0.3 km
Coop Extra Tverlandet Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14 min 🚶 1.2 km



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Trafikk

Lite trafikk 89/100

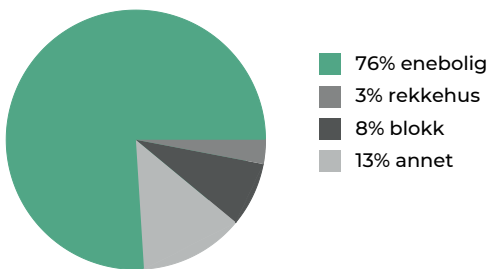
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

🏠 Furuhaugen ballplass	6 min 🚶
Ballspill	0.5 km
🏠 Bjørnhaugen ballplass	7 min 🚶
Ballspill	0.6 km
🚶 Feel24 Tverlandet	14 min 🚶
🚶 Feel24 Mørkved	11 min 🚶

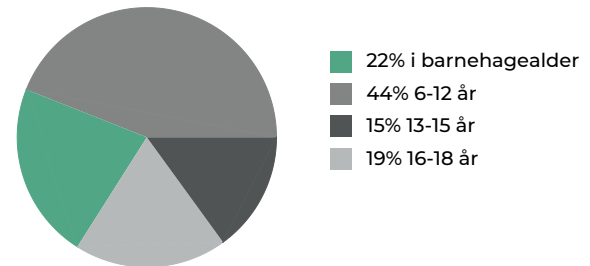
Boligmasse



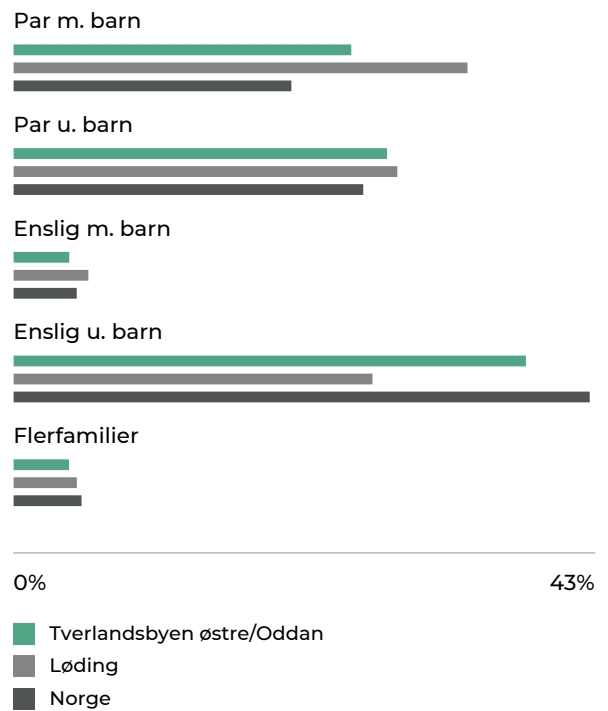
Varer/Tjenester

📍 Hunstadsenteret	14 min 🚶
📍 Apotek 1 Tverlandet	13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

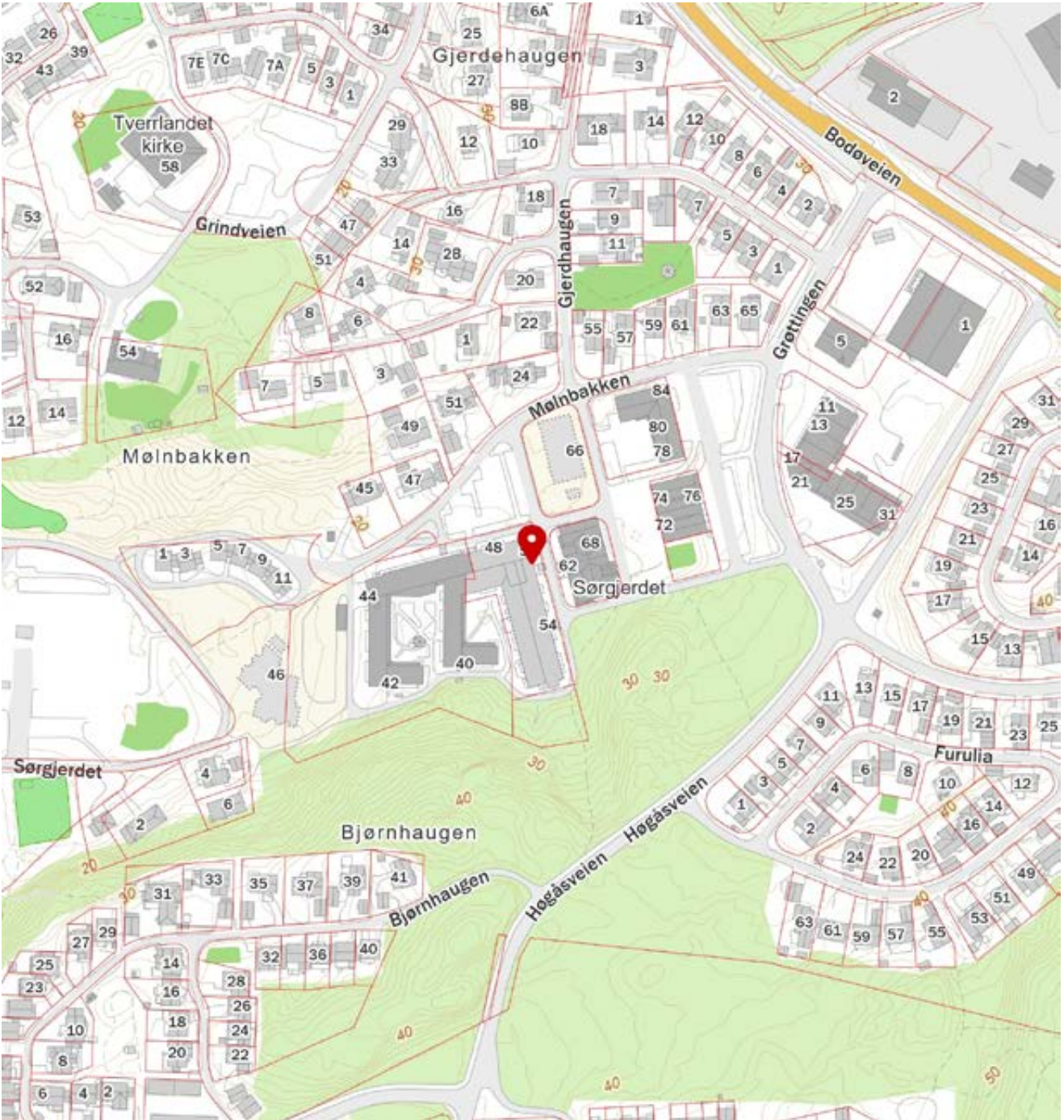


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 04.05.26 Side 1 av 2

Mølnbakken Borettslag	Vår ref.: 137/211
Mølnbakken 52	Type: Tilknyttet Borettslag
8050 TVERLANDET	Eiere: Olvar Nygård
Organisasjonsnr: 980 240 339	Andelsnr: 211

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	9 861
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader: Drift/vedlikehold	9 861

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	225 282	Gjeld siste årsoppg.:	227 156
Klient ajourf. lån:	4 280 367,38	Klient gj. s. årsoppg.:	4 315 972

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369372614, DnB NOR Bank ASA

Annuitetsslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 04.05.2026: 4 280 367

Andel av saldo: 225 282

Første termin/første avdrag: 31.12.2024 (siste termin 30.09.2044)

Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjarne Lorentzen

Adresse: Thalleveien 9 H0603

Postnr/-sted: 8076 Bodø

Telefon: Mob.: +4791540914

E-post: MolnbakkenBorettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 04.05.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	92 441	Gjeld:	227 156	Andre inntekter:	2 501
		Utgifter:	12 527		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	649 000
Andelsnr:	211	Partialobligasjonsnr:	211

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2001

Gårds/bruksnr: 70/873

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2507.3

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Skade Polisenr: 56506462

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.12.2001	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Sentralvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 04.05.26 Side 2 av 2

Mølnbakken Borettslag	Vår ref.:	137/211
Mølnbakken 52	Type:	Tilknyttet Borettslag
8050 TVERLANDET	Eiere:	Olvar Nygård
Organisasjonsnr: 980 240 339		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	65
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Bodø kommune har disposisjons-/tilde 3 - Storbyansiennitet 3 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

De fleste baderom har defekte varmekabler.

Omsorgsbolig (se vedtekter)

Ny andelseier skal godkjennes både av styret og Bodø kommune

Styregodkjenning sendes postmottak@bodo.kommune.no

Makspris (OBS! NOBL skal fastsette prisen)

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

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

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Mølnbakken Borettslag

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

Digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

Styret inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling .

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

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

Gjennomføring av digital generalforsamling:

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Styremedlem 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 Mølnbakken Borettslag vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

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

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

Protokoll

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

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Boligbyggelaget Nobl v/ Tiril Olivia Midtsund valgt til møteleder med 1 stemmer for.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl v/ Tiril Olivia Midtsund valgt til referent med 1 stemmer for.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Styremedlem Alf Sigbjørn Arntzen valgt til protokollundertegner med 1 stemmer for.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 1
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 1
Fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede: 1

Tilstede fra Nobl: Tiril Olivia Midtsund

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. VALG AV NY REVISOR

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

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

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

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

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

Vedtak:

Avstemming: 1 stemmer for

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

3. AVSLUTNING

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl. 14.00

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Mølnebakken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tiril Olivia Midtsund (sign.)	05.12.2025
Sekretær	Tiril Olivia Midtsund (sign.)	05.12.2025
Protokollvitne	Alf Sigbjørn Arntzen (sign.)	06.12.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Mølnbakken Borettslag

**Tirsdag 24.03.2026, kl. 17:00 Sted: Tverlandet Bo og
Servicesenter, møterom**

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. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Forslag til vedtak: Styrehonoraret forblir uendret pålydende kr 60 000,- for kommende styreperiode 2026/2027.

4. 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, Bjarne Lorentzen
Styremedlem, Alf Sigbjørn Arntzen
Styremedlem, Inger Johanne Hanssen
Varamedlem, Kristine Liarbø Jakobsen
Varamedlem, Kirsti Marie Arntzen
Varamedlem, Eva Birgitta Andersson

4.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder Bjarne Lorentzen er på valg.

4.2 Valg av styremedlem

Nåværende styremedlemmer Alf Sigbjørn Arntzen og Inger Johanne Hanssen er på

valg.

4.3 Valg av varamedlem

Nåværende varamedlemmer Eva Birgitta Andersson, Kirsti Marie Arntzen og Kristine Liarbø Jakobsen er på valg

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn: _____

Leilighet nr: _____

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

andelseier underskrift: _____

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 134 212	2 371 428	2 134 220	2 134 237
Andre driftsinntekter		13 168	12 175	12 000	12 000
SUM INNEKTER		2 147 380	2 383 603	2 146 220	2 146 237
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	4 740	7 171	7 040	4 740
Styrehonorar	2	60 000	60 000	60 000	60 000
Kontingent	3	6 650	6 650	6 650	6 650
Revisjonshonorar	4	7 669	7 319	7 600	7 950
Forretningsførerhonorar		56 635	62 250	56 600	59 250
Løpende kontrakter	5	174 081	156 384	156 700	184 705
Andre honorar og innleide tjenester	6	0	78 553	56 000	90 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	251 679	208 597	265 000	415 000
Forsikring	8	132 694	123 445	133 000	142 200
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	227 814	283 909	313 000	313 200
Energj		182 091	210 487	276 000	250 000
Felleskostnader	10	48 294	82 596	180 000	200 000
Andre driftsutgifter	11	8 074	10 973	12 300	12 300
Avskrivning driftsmidler	12	18 530	18 530	18 530	15 442
SUM KOSTNADER		1 178 951	1 316 865	1 548 420	1 761 437
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		968 429	1 066 738	597 800	384 800
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		45 106	25 610	20 000	35 715
Rentekostnader		238 220	271 944	245 000	215 517
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-193 114	-246 334	-225 000	-179 802
ÅRSRESULTAT		775 314	820 404	372 800	204 998

Årsregnskap 2025 Balanse 137 Mølnbakken Borettslag

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	13	22 029 664	22 029 664
Andre driftsmidler	12	15 442	33 972
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		22 045 106	22 063 636
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		0	21 409
Forskuddsbetalt forsikring		104 774	95 635
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	1 715 405	995 055
Sum omløpsmidler		1 820 179	1 112 099
SUM EIENDELER		23 865 285	23 175 735

Årsregnskap 2025 Balanse 137 Mølnbakken Borettslag

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		1 900	1 900
Annen egenkapital		7 860 297	7 084 982
Sum egenkapital	15	7 862 197	7 086 882
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	16	4 315 973	4 444 271
Borettsinnskudd	17	11 533 000	11 533 000
Sum langsiktig gjeld		15 848 973	15 977 271
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		150 622	109 955
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		0	20
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	250
Påløpne renter		1 194	1 358
Periodisert gjeld		2 300	0
Sum kortsiktig gjeld		154 116	111 582
Sum gjeld		16 003 089	16 088 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 865 285	23 175 735
Pantestillelser	18	15 848 973	15 977 271

Sted: _____, dato: _____

Bjarne Lorentzen
Styreleder_____
Inger Johanne Hanssen
Styremedlem_____
Alf Sigbjørn Arntzen
Styremedlem

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	1 000 517	471 962
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	775 314	820 404
Tilbakeføring avskrivninger	18 530	18 530
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-128 298	-310 379
B. Årets endringer disponible midler	665 546	528 555
C. Disponible midler UB	1 666 063	1 000 517
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	1 820 179	1 112 099
- Kortsiktig gjeld	-154 116	-111 582
Disponible midler	1 666 063	1 000 517

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5010 Timelønn	0	2 000
5020 Feriepenger	0	250
5400 Arbeidsgiveravgift	4 740	4 901
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	0	20
Sum	4 740	7 171

Borettslaget har ingen ansatte. Kostnadsført arbeidsgiveravgift gjelder utbetalt styrehonorar. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	60 000	60 000
Sum	60 000	60 000

Utbetalt styrehonorar gjelder periode 2024 - 2025 og er i samsvar med protokoll fra generalforsamling.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7450 Kontingent boligbyggelaget	6 650	6 650
Sum	6 650	6 650

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	7 669	7 319
Sum	7 669	7 319

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	60 026	59 100	59 100	61 200
6395 Sommer- og vinterkostnader	12 750	0	0	12 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	6 533	6 312	6 600	6 850
6780 Kabel-tv/internett	94 772	90 972	91 000	104 655
Sum	174 081	156 384	156 700	184 705

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6725 Honorar for juridisk og økonomisk bistand	0	25 703
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	0
6790 Annen fremmed tjeneste	0	52 850
Sum	0	78 553

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	18 894	5 429
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	232 785	203 168
Sum	251 679	208 597

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	130 560	121 074
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	2 134	2 371
Sum	132 694	123 445

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

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

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

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6320 Kommunale avgifter	123 900	160 009	180 400	180 000
6320 Renovasjon	72 989	71 284	79 900	80 500
7760 Eiendomsskatt	52 616	52 616	52 700	52 700
Sum	227 814	283 909	313 000	313 200

Note 10 - Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6300 Leie lokale og felleskostnader	48 294	82 596
Sum	48 294	82 596

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6800 Kontorrekvisita	0	0
6890 Annen kontorkostnad	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	500	506
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	651
7110 Bilgodtgjørelse, skattepliktig fra lønssystemet	0	41
7420 Gave, fradragsberettiget	2 450	1 840
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 515	4 909
7740 Øredifferanser	-1	0
7770 Bank og kortgebyrer	1 353	1 117
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	711	1 910
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	545	0
Sum	8 074	10 973

Note 12 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	92 650
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	92 650
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	77 208
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 442
Årets avskrivninger :	18 530
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	5

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 13 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 2001	22 029 664
Rehabilitering / påkostning	0
Bokført verdi pr. 01.01.	22 029 664
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	22 029 664

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 14 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	1 715 405	995 055
Sum	1 715 405	995 055

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

Note 15 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt andelskapital	1 900	1 900
Opptjent egenkapital pr. 01.01	7 084 982	6 264 578
Årets resultat	775 314	820 404
Egenkapital pr. 31.12	7 862 197	7 086 882

Note 16 - 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 NOR Bank ASA
Formål:	Bygning
Låne nummer:	16369372614
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2044
Opprinnelig lånebeløp:	4 475 000
Lånesaldo 01.01:	4 444 271
Avdrag i perioden:	128 298
Lånesaldo 31.12:	4 315 973
Saldo 5 år frem i tid:	3 528 123

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	19	227 156	4 315 964

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 3 528 123,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 17 - Borettsinnskudd

	2025
2280 Borettsinnskudd	11 533 000
Sum	11 533 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 18 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 15 848 973,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 22 029 664,-.

Resultat og balanse med noter for Mølnebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Mølnebakken Borettslag

Styreleder	Bjarne Lorentzen (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Inger Johanne Hanssen (sign.)	01.03.2026
Styremedlem	Alf Sigbjørn Arntzen (sign.)	01.03.2026



Til generalforsamlingen i Mølnbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

Bodø, 5.mars 2026

Tell Norge AS

Silja Eriksen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-03-05 22:16:58 UTC+01:00

Silja Eriksen

 **bankID**

NO BankID - 92300c80-f23c-4b4a-84c0-2c38afbef84c



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Mølnbakken Borettslag tirsdag 24.03.2026 kl. 17:00 - Tverlandet Bo og Servicesenter, møterom.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av:

Følgende ble valgt som møteleder:

Bjarve Lorentzen
Bjarve

Avstemming: EUSTEMMIG

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent:

Bjarve Lorentzen

Avstemming: EUSTEMMIG

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder:

Alf Arntzen

Avstemming: EUSTEMMIG

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent

Sakliste ble: Godkjent

Avstemming: EUSTEMMIG

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 11

Stemmeberettigede tilstede: 9

Fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 9 stk

Tilstede fra Nobl: ingen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Vedtak:

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

Avstemming: **ENSTEMMIG**

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:

Avstemming: **ENSTEMMIG**

Vedtak kr.: **60.000**

Styrehonorar gjelder for perioden/år: **2026/2027**

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder Bjarne Lorentzen er på valg.

Vedtak:

Avstemming: **ENSTEMMIG**

Vedtak: **GJENVALGT FOR 2 ÅR**

4.2 Valg av styremedlem

Nåværende styremedlemmer Alf Sigbjørn Arntzen og Inger Johanne Hanssen er på valg.

Vedtak:

Avstemming: **ENSTEMMIG**

Vedtak: **GJENVALG 1. ÅR**

Avstemming: **ENSTEMMIG**

Vedtak: **GJENVALG 1 ÅR**

4.3 Valg av varamedlem

Nåværende varamedlemmer Eva Birgitta Andersson, Kirsti Marie Arntzen og Kristine Liarbø Jakobsen er på valg

Vedtak:

Avstemming:

Vedtak:

Avstemming:

Vedtak:

Avstemming:

Vedtak:

ENSTEMMIG

GJENVALG

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

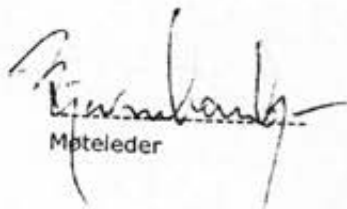
Styreleder: Bjarne Lorentzen 2. år
Styremedlem: Ale Sigbjørn Arntzen 1 år
Styremedlem: Uger Johanne Hansen 1 år
Varamedlem: Kristin Harbo Jakobsen
Varamedlem: Kirsti Marie Arntzen
Varamedlem: Eva Birgitte Andersson

5. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 17.40

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.


Møteleder


Protokollvitne

VEDTEKTER

for Mølnebakken Borettslag org nr 980240339

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.10.98, endret den 24.06.08, sist endret den 10.04.18

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Mølnebakken 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.

Bare de som har behov for omsorgsbolig på grunn av alder, funksjonshemning, funksjonsnedsettelse eller sykdom kan bli andelseier i borettslaget

- (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 og Bodø kommune 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) Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet. Høyest lovlige overdragelsespris fastsettes endelig av boligbyggelaget med utgangspunkt i opprinnelig innskudd, samt andelens nedbetaling av opprinnelig lån til finansiering av borettslaget og senere lån til påkostninger i borettslaget. Innskudd og nedbetalingsbeløp justeres med konsumprisindeksen med basisdato likt ferdigstillelse av borettslaget. Beløpet skal videre justeres for ekstraordinære påkostninger og ekstraordinær slitasje eller skade.

(4) Neker 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.

(5) 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.

(6) 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 overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett, dernest Bodø kommune disposisjons-/tildelingsrett. Dernest har de øvrige andelseierne i boligbyggelaget - utpekt av styret i boligbyggelaget - forkjøpsrett, dersom vilkårene i § 3 er oppfylt.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om

at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, varmtvannstank, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Prisregulering

-denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til boretslovene

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



Adresse

Mølnbakken 52, 8050 TVERLANDET

Dato for energimerking

22.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-299735

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

19567214

Gårdsnummer

70

Bruksnummer

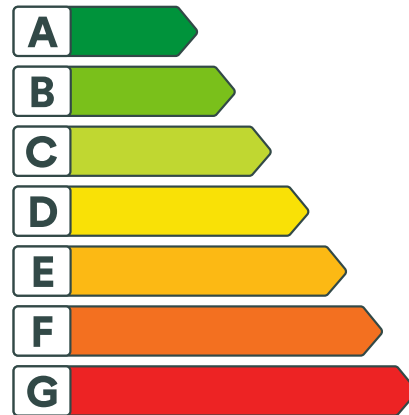
873

Seksjonsnummer

27

Bruksenhetsnummer

H0203



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

2001

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

139,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

165,48 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 756 kWh



Mølnbakken 52, 8050 TVERLANDET



Detaljering

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



Mølnbakken 52, 8050 TVERLANDET



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



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>



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, varmpumper 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/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 - 14. POSTKASSE** medfølger.
 - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.



BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 7-0027/26

Adresse: Mølnbakken 52 D, 8050 TVERLANDET, andelsnr.
211 i Mølnbakken Borettslag med orgnr.
980240339 i Bodø kommune.

Kontaktperson: Asbjørn Ingebrigtsen

Tlf: 96204500

Epost: aei@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.05.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/