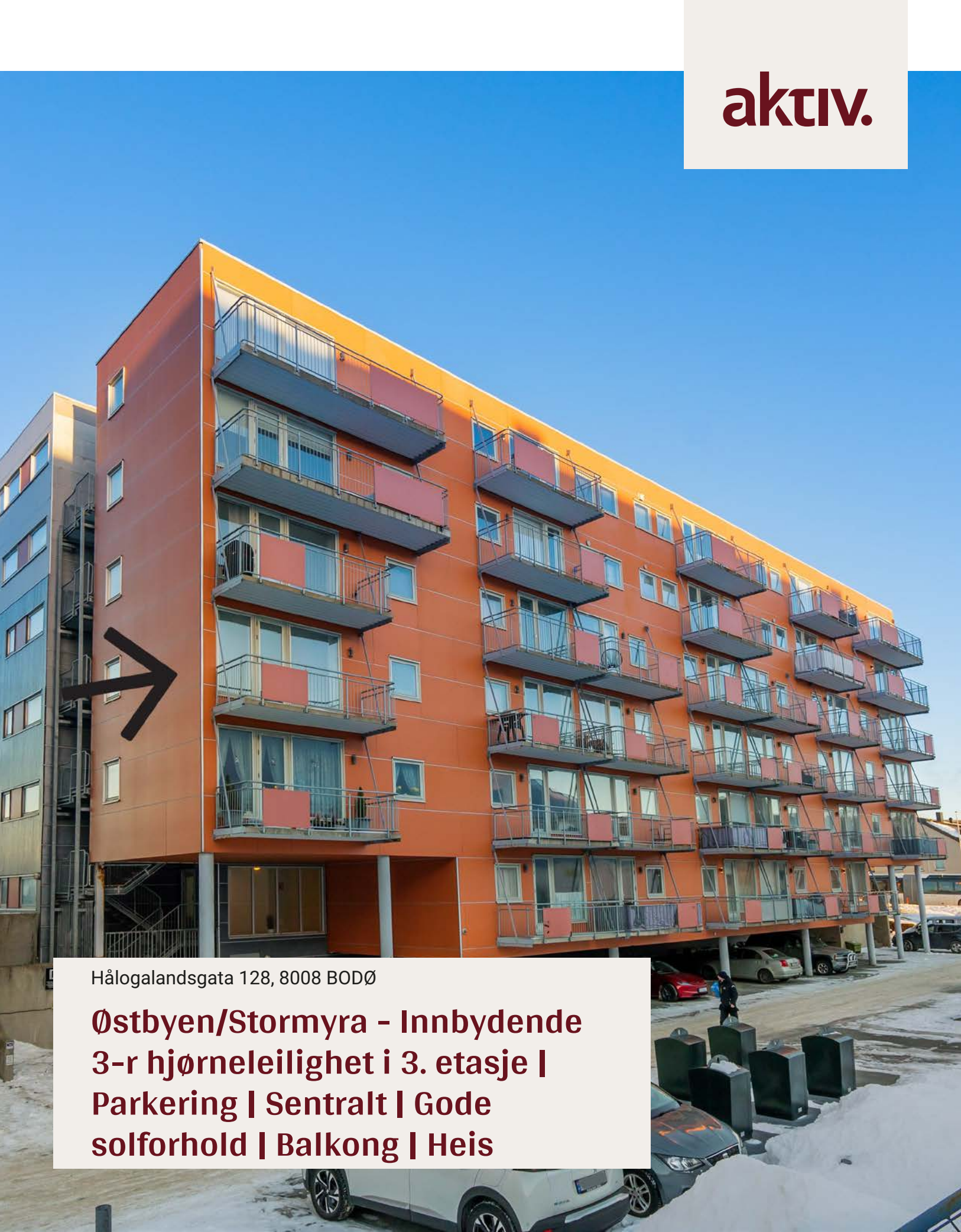




aktiv.

Hålogalandsgata 128, 8008 BODØ

**Østbyen/Stormyra - Innbydende
3-r hjørneleilighet i 3. etasje |
Parkering | Sentralt | Gode
solforhold | Balkong | Heis**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Johnny Sivertsen

Mobil 996 46 718

E-post johnny.sivertsen@aktiv.no

Aktiv Bodø

Havnegata 3, 8085 Bodø. TLF. 75 51 22 22

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 532 872,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 134 262,-
Felleskostn.: Kr 7 248,-
Selger: Fredrik Wilhelmsen Storøy

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 52/57 kvm
Tomtstr.: 2330 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 138, bnr. 4575
Andelsnr.: 414
Oppdragsnr.: 1804250051

Østbyen/Stormyra - Innbydende 3-r hjørneleilighet i 3. etasje | Parkering | Sentralt | Gode

Velkommen til Hålogalandsgata 128 - En lekker 3-roms leilighet i Østbyen/Gamle stadion området. Sentral plassering med tusle avstand til både Bodø sentrum, City Nord og de fleste av Nordlandssykehusets avdelinger i Bodø. Nordlandshallen ligger rett ved, flere treningssenter. Kollektivtransport er godt representert i området. Samt relativt kort vei til marka.

Leiligheten ligger i et veletablert brl, du parkerer på fast plass og tar trapp eller heis opp til en meget flott 3 roms leilighet som bærer preg av å være godt tatt vare på.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	51
Energiattest	56
Nabolagsprofil	61
Andre vedlegg	82
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 57 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Nettingbod

1. etasje

BRA-i: 52 kvm Gang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

5 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2330 kvm

Tomtebeskrivelse

Totalt tomteareal inkl. gateareal på 2330m² i følge opplysninger innehentet fra BBL. Tomten som er flat er opparbeidet og asfaltert.

Beliggenhet

Badeparken 1 borettslag ligger meget sentralt ved Nordlandshallen og var ferdigbygd i 2005. Borettslaget ligger sentralt - ca. 15 minutters gange til sentrum, like ved

Nordlandshallen, butikker og svømmehall. Gangavstand til City Nord. Område beliggende ca. 3 km øst for Bodø sentrum med alle sine tilbud og fasiliteter. Bussholdeplass i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra asfaltert kommunal veiareal- Bodø spektrum.

Bebyggelsen

Område er hovedsaklig bestående av borettslag, flermannsboliger og diverse næringseiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Kort vei til skole, barnehage og diverse fritidstilbud.

Skolekrets

Østbyen skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Buss.

Bygningssakkyndig

Jan Ove Edvardsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig oppført ca 2005 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 21 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Verditakst

Kr 2 600 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tilgang til koblingsboks varmtvannsbereder og Varmgang stikkontakt kjøkkenbenk påvist under kontroll av eltilsynet 2025

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektrisk Byrå AS

Beskrivelse av arbeidet: Koblingspunkt til varmtvannsbereder gjort tilgjengelig og stikkontakt er byttet.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektrisk Byrå AS

Beskrivelse av arbeidet: Noen stikkontakter og lysarmatur er byttet ut

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Styret tar seg av folk som feilparkerer ved behov.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Låsen for å holde igjen altandøren i åpen posisjon er defekt. Kuldebro under altandør (kulde ca. 10cm foran dør). Borettslag er kjent med dette

Innhold

3. etasje: Gang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom

Kjeller: Nettingbod

Standard

Leiligheten holder gjennomgående god standard.

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

Forhold som har fått TG2:

Dører

Balkong dør med lekkasje i nedre kant bør byttes

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er gitt beskjed til Borettslaget at døren bør byttes. Lekkasje i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkong dør bør byttes

Kostnadsestimat: Under 20 000

3 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fliser på gulv med fall til sluk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt profil utførelse, normalt utbygget med benker og skaplass - Avtrekk fra komfyrplass tilknyttet bad- fellesanlegg samt plass for oppvaskmaskin. Vvb for leiligheten i benk. Åpen stue/ kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredningen er malt av nåværende eier. Det er noen malings avflekking på dører/skuffer.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noen hakk malings avflekking på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Mal kjøkkeninnredningen på nytt

Kostnadsestimat: Under 20 000

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold med tilstandsgrad 3.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på fast parkeringsplass nr 36, samt på gjesteparkeringsplasser på utsiden.

Solforhold

Leiligheten har gode lysforhold, utsikt og solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 91262425

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 600 000

Omkostninger kjøper

2 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 601 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 610 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 613 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 759 662 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 038 649 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter som inkluderer: Renter og avdrag på lån, felles bygningsforsikring, renovasjon kommunale avgifter og eiendomsskatt, samt drift og vedlikehold av borettslaget.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 248

Andel Fellesgjeld

Kr 532 872

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

14.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Bank: Sparebanken Nord-Norge

Lånummer: 4540.88.72530

Nominell rente (flyt): 5,59 %

Innfrielsesår: 2055

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 4

Saldo pr 01.01.2026: 36 401 094 kr

Andel av saldo 532 872 kr

IN-ordning: Nei

Borettslaget

Borettslagsnavn

Badeparken 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

987059125

Andelsnummer

414

Om borettslaget

Badeparken 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr dersom husdyrholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne i borettslaget. Styret skal informeres om dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 138, bruksnummer 4575 i Bodø kommune. Andelsnr. 414 i Badeparken 1 Borettslag med orgnr. 987059125

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 14.03.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.03.2014.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Eiendommen er regulert av kommuneplaner og reguleringsplaner, med formål: Boligbebyggelse, Boliger og Annen veigrunn..

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

30 000 Fastpris
9 375 Fotograf
3 274 Kommunale opplysninger
19 900 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
3 600 Opplysninger fra forretningsfører
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
8 900 Tilretteleggingsgebyr
6 000 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Johnny Sivertsen
Daglig leder/Eiendomsmegler
johnny.sivertsen@aktiv.no
Tlf: 996 46 718

Ansvarlig megler bistås av

Stevan Vukovic
Eiendomsmeglerfullmektig
stevan.vukovic@aktiv.no
Tlf: 901 69 641

Oppdragstaker

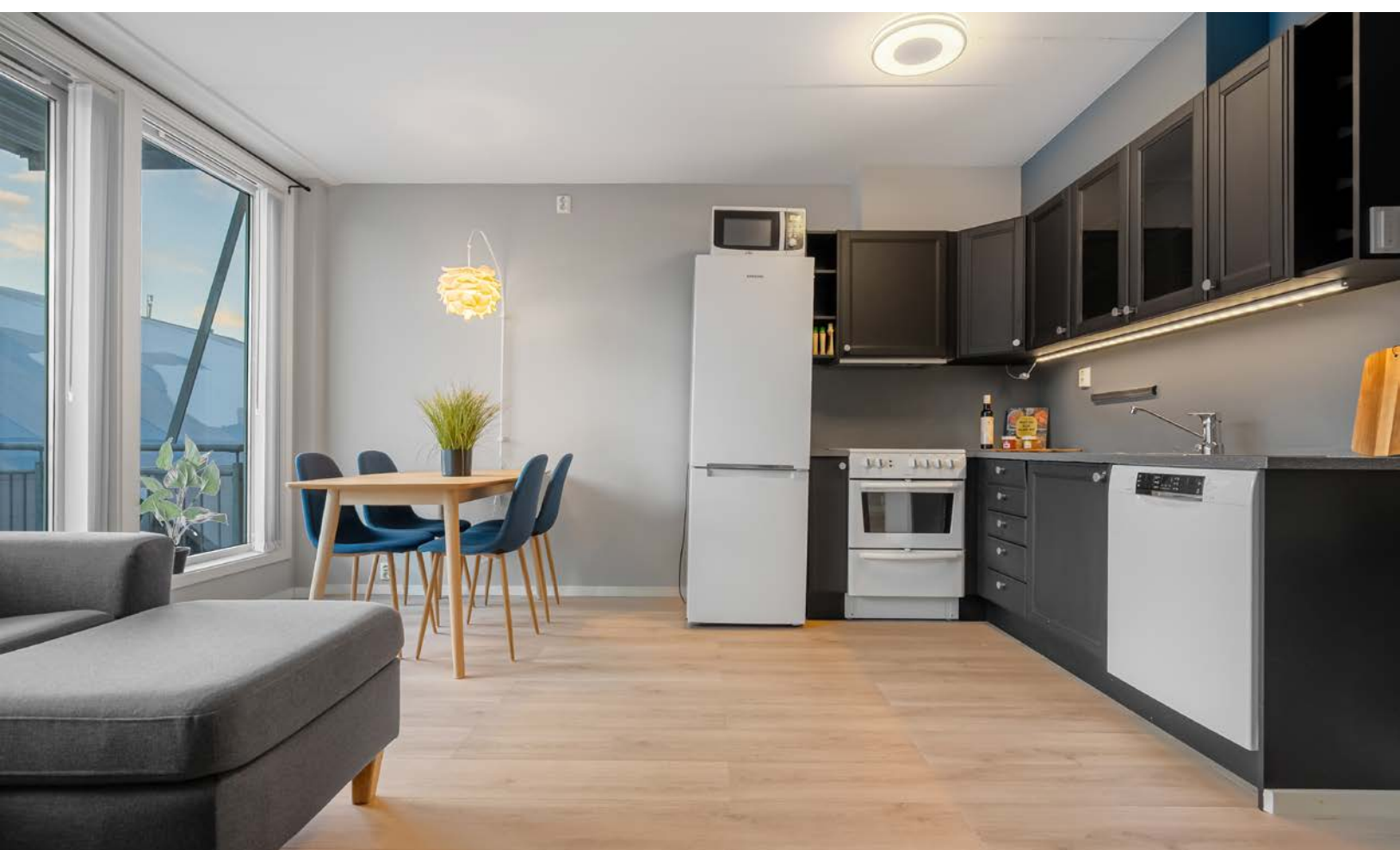
Nordlandsmegleren AS, organisasjonsnummer 931854704
Havnegata 3, 8085 Bodø

Salgsoppgavedato

09.02.2026























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hålogalandsgata 128, 8008 BODØ

 BODØ kommune

 gnr. 138,138, bnr. 4575,4552, snr. 0,0

 Andelsnummer 414

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 18880-1171

Referansenummer: JX1582

Autorisert foretak: B. E. Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Ove Edvardsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

B-E taksering as

B-E Taksering AS er et rådgivende ingeniør- og takserings firma med kontorer i Bodø bestående av 2 dyktige Takst økonomer .

B-E Taksering AS har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.

Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag samt næringseiendom. Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Kontakt oss på telefon: 91376101 - eller epost ove5@online.no

Rapportansvarlig



Jan-Ove Edvardsen

Uavhengig Takstingeniør

ove5@online.no

913 76 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 2005 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 21 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

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

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

Bygning for øvrig med normalt god standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår som noe endret i forhold til tegninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak ikke besiktiget. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner i stål fra byggeår. Takrenner besiktiget fra bakkenivå. Smøring/normalt vedlikehold er påregnet. Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder, det må påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/justering av hengsler, samt maling av karm etc. Balkong/ plattinger i imp tre med spaltegulv. Noen mindre skjevheter

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er lagt ny Laminat i stue/kjøkken og soverom. Betongdekke med oppfaret Grandap gulv. Boligens innvendig dører er kompakte tredører ferdig overflatebehandlet fra leverandør. Dører fra byggeår og med forventet slittasjegrad. Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med servant i innredning i hvit profil utførelse, wc, dusjkabinett. Fliser på gulv med varmekabler og fliser på vegg, opplegg for vaskemaskin.

Noen bruksmerker på vegger.

Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fliser på gulv med fall til sluk

Membranen ligger skjult i konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Noe som ikke ble

gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder. Membranen ligger skjult i konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.

Alle boliger og senere byggearbeider på boligen som er søknadspliktige, skal avsluttes med ferdigattest. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for.

Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon

på faglig god utførelse. Det er fremlagt ferdigattesten på boligen. På bakgrunn av fremlagt ferdigattesten visuell undersøkelse og fuktmåling/fuktsøk er det ikke utført hulltaking i vegg mot dette våtrommet. Overflate søk ga ingen forhøyde verdier. Det er ikke foretatt hulltaking da det er vanskelig tilkomst, men det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone samt i våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyde verdier eller andre avvik i tilstøtende rom. Det ble målt fukt i dusjonen på flis gulvet og overgang mellom gulv vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malt profil utførelse, normalt utbygget med benker og skaplass - Avtrekk fra komfyrplass tilknyttet bad-fellesanlegg samt plass for oppvaskmaskin. Vvb for leiligheten i benk. Åpen stue/ kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredningen er malt av næværende eier. Det er noen malings avflekkinger på dører/skuffer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Balansert ventilasjon.

Filterbyte gjennomføres en gang i året.

Vvb etablert i benk. Waterguard etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hovedfunksjonen til drenerør i byggegrunnen er å hindre at grunnvannsnivået stiger slik at det skjer en vanninntrengning / fukt i kjelleren. Overflatevann skal i størst mulig utstrekning ledes bort fra grunnmur og ikke merbelast drenerledninger. Materialvalg på drenerledninger er svært forskjellige, her kan for eksempel nevnes, plast, tegl og sementrør. Hva som her er gjeldene er ikke kjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	57 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	57 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 150 000
---------------------------------------	-----------

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

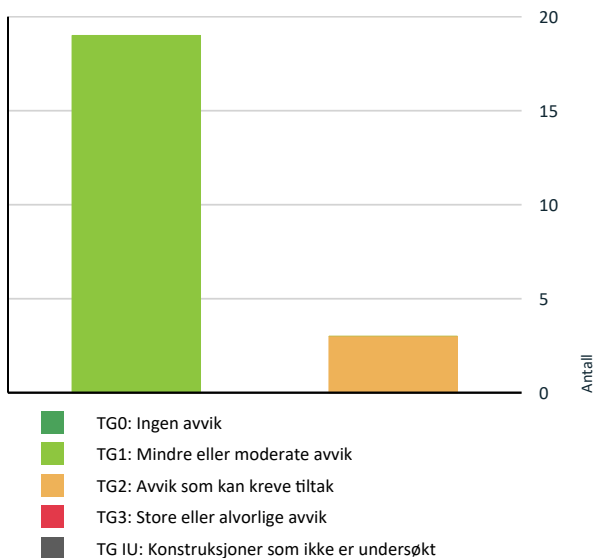
[Gå til side](#)

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/gjennomgang kombinert med enkle målinger.

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvisitent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakke(n) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvisitent.

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 > Dører

[Gå til side](#)



Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv

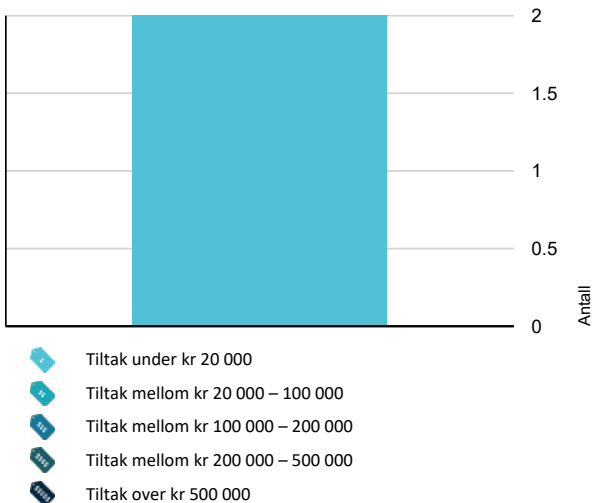
[Gå til side](#)



Kjøkken > 3 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

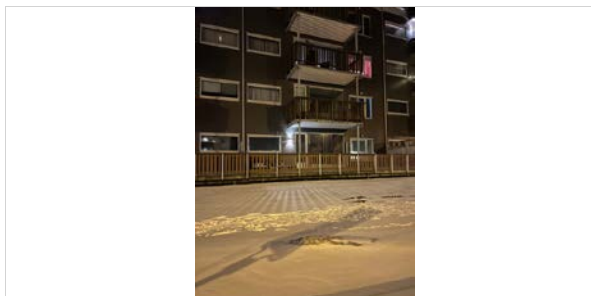
Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Leiligheten har følgende standard:

Kjøkkeninnredning i hvit profil utførelse, normalt utbygget med benker og skaplass, Avtrekk fra komfyrplass tilknyttet bad-fellesanlegg samt plass for oppvaskmaskin. Vvb for leiligheten i benk. Åpen stue/ kjøkkenløsning. Stue med laminat på gulv og malt strie på vegger og utgang til meget romslig balkong. Bad med servant i innredning i hvit profil utførelse, wc, dusjkabinett. Fliser på gulv med varmekabler og fliser på vegg, opplegg for vaskemaskin. Soverom med laminat på gulv og malt strie på vegger og skyvedørsgarderobe på vegg.

Porttelefon. Det er etablert Waterguard i leiligheten og hybel.

Rør- i- rørsystem for vannledninger. VVB plassert i innredning.

Standard forøvrig:

Laminat og fliser på gulv. Fliser og malt strie på vegger. Malt himling.

Oppvarming:

Elektrisk, varmekabel på badene.

Vedlikehold

Beskrevene leilighet fremstår med normalt vedlikehold på innvendige flater med tanke på byggeår. Varmeisolering er normal ut fra byggeår og datidens byggeskikk. Normal bruksslitasje med tanke på byggeår.

Badene fra byggeår og med forventet slittasjegrad. På bad anbefales monter dusjkabinett som har vegger, brønn og kontrollert avløp til sluk. Dette kan ofte være en utmerket løsning for å redusere sjansene for lekkasjer.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

Tilbygg / modernisering

2024 Laminat gulv Skiftet Laminat stue og soverom

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Løft

Tak ikke besiktiget. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takrenner i stål fra byggeår. Takrenner besiktiget fra bakkenivå.

Vinduer

Smøring/normalt vedlikehold er påregnet. Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder, det må påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Dører

Balkong dør med lekkasje i nedre kant bør byttes

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er gitt beskjed til Borettslaget at døren bør byttes. Lekkasje i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

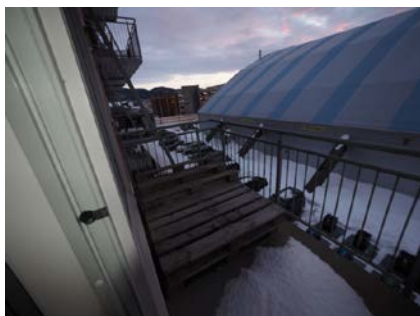
Balkong dør bør byttes

Kostnadsestimat: Under 20 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Balkong/ plattinger i imp tre med spaltegulv. Noen mindre skjevheter

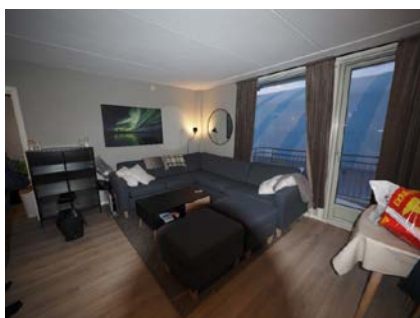
Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er lagt ny Laminat i stue/kjøkken og soverom.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke med oppforet Grandap gulv.

TG 1 Innvendige trapper

TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er kompakte tredører ferdig overflatebehandlet fra leverandør. Dører fra byggeår og med forventet slittasjegrad. Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Bad med servant i innredning i hvit profil utførelse, wc, dusjkabinett. Fliser på gulv med varmekabler og fliser på vegg, opplegg for vaskemaskin. .



3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Noen bruksmerker på vegger.



3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fliser på gulv med fall til sluk

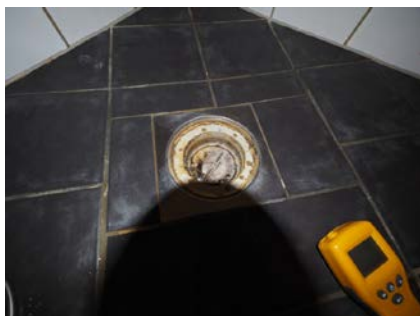
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

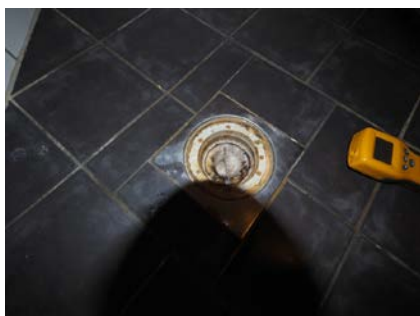
Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder. Membranen ligger skjult i konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning



3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

3 ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Alle boliger og senere byggearbeider på boligen som er søknadspliktige, skal avsluttes med ferdigattest. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for.

Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er fremlagt ferdigattesten på boligen. På bakgrunn av fremlagt ferdigattesten visuell undersøkelse og fuktmåling/fuktsøk er det ikke utført hulltaking i vegg mot dette våtrommet. Overflate søk ga ingen forhøyde verdier. Det er ikke foretatt hulltaking da det er vanskelig tilkomst, men det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone samt i våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyde verdier eller andre avvik i tilstøtende rom. Det ble målt fukt i dusjsone på flis gulvet og overgang mellom gulv vegg.



KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt profil utførelse, normalt utbygget med benker og skaplass - Avtrekk fra komfyrplass tilknyttet bad- fellesanlegg samt plass for oppvaskmaskin. Vvb for leiligheten i benk. Åpen stue/kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredningen er malt av nåværende eier. Det er noen malings avflekk på dører/skuffer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noen hakk malings avflekk på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Mal kjøkkeninnredningen på nytt

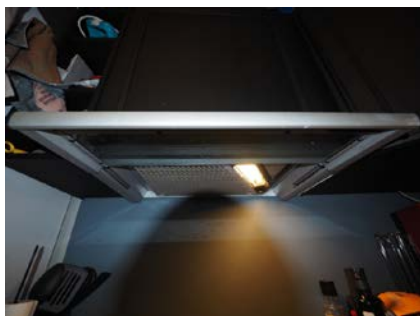
Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

! TG 1 Avløpsrør

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Filterbyte gjennomføres en gang i året.

! TG 1 Varmtvannstank

Vvb etablert i benk. Waterguard etablert.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

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.

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.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det kan tyde på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved er det begrensede kunnskap til byggegrunn og stabilitet.



Drenering

Hovedfunksjonen til drensrør i byggegrunnen er å hindre at grunnvannsnivået stiger slik at det skjer en vanninntrenging / fukt i kjelleren. Overflatevann skal i størst mulig utstrekning ledes bort fra grunnmur og ikke merbelaste drensledninger. Materialvalg på drensledninger er svært forskjellige, her kan for eksempel nevnes, plast, tegl og sementrør. Hva som her er gjeldene er ikke kjent.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

57 m²/52 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Alkove, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 100 000

Tillegg for andel fellesformue	+	12 000
Fradrag for andel felles gjeld	-	532 872

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Eiendommen betraktes markedsmessig som kurant å omsette.

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

Beregninger

Årlige kostnader

Husleie til Borettslaget	Kr.	86 976
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	87 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 410 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	550 000

Kommentar

Markedstilpasning av tomtepris for attraktivitet / beliggenhet, er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet gjort av takstmann.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

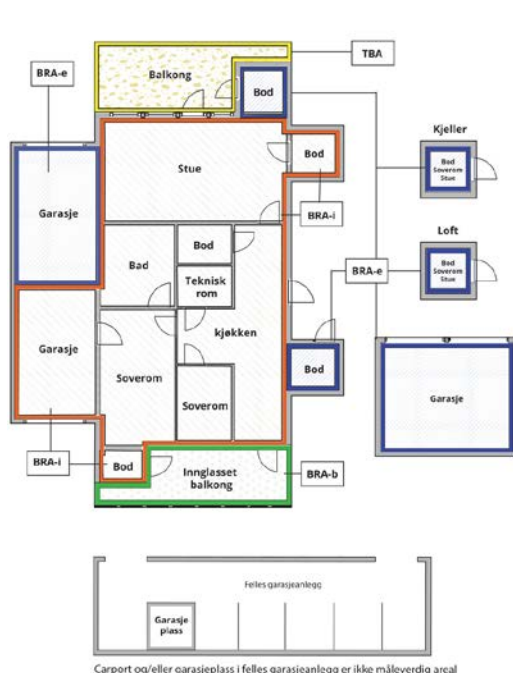
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
3 Etasje	52			52	5
Underetasje		5		5	
SUM	52	5			5
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Gang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom		
Underetasje		Nettingbod	

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?

Kommentar: Skiftet Laminat. Rep av noe EI

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Jan-Ove Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	4575		0	1730.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hålogalandsgata 128

Hjemmelshaver

Badeparken 1 Borettslag

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	4552		0	600 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Badepark 1 Borettslag orgnr 987059125

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BADEPARKEN 1 BORETTSLAG	987059125		Husleie er kr. 7248 pr 02.01.2026. Borettslaget totale belåning per takst dato ajourf. lån : 36 401 032.- Husleie går vanligvis til:Kostnader på lån, kommunale avgifter, forsikring av husene, avsetning til ytre vedlikehold, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, kontorutg.For nærmere opplysninger om hva husleien går til, samt om det er fremtidige vedlikeholdsplaner/ planlagte påkostninger eller andre forhold som kan føre til endringer i husleie/ fellesgjeld- må styreleder kontaktes.	Fredrik Wilhelmsen Storgøy

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
414	100	12 000	532 872

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 36 401 094
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	36 401 094

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Badeparken 1 borettslag ligger ved Nordlandshallen og var ferdigbygd i 2005.

Borettslaget ligger sentralt - ca. 15 minutters gange til sentrum, like ved Nordlandshallen, butikker og svømmehall. Område beliggende ca. 3 km øst for Bodø sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se reguleringsplan som er vedlagt i prospekt.

Om tomten

Totalt tomteareal inkl. gateareal på 2330m² i følge opplysninger innehentet fra BBL

Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra asfaltert kommunal veiareal- Bodø spektrum. Parkering på fast parkeringsplass nr 36, samt på gjesteparkeringsplasser på utsiden.

Tomten som er flat er opparbeidet og asfaltert. Leiligheten har gode lysforhold, utsikt og solforhold.

Tomteverdien inkluderer justert teknisk verdi, tillagt markedspris for den aktuelle boenheten.

Markedstilpasning av tomtepris for attraktivitet / beliggenhet, er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet gjort av takstmann. Det er oppmerket parkeringsplass ute mot Nordlandshallen.

Bebyggelsen

Badeparken 1 borettslag :

Badeparken 1 borettslag ligger ved Nordlandshallen og var bygd i 2005.

Badeparken 1 borettslag ligger sentralt - ca. 15 minutters gange til sentrum, like ved Nordlandshallen, butikker og svømmehall.

VERDT Å VITE :

Borettslaget ble bygd i 2005. Borettslaget består av leiligheter fordelt over 7 etasjer - Leilighetene har i tillegg nettingboder i 1 etg. Heis i bygningen.

Byggeår: 2005

Parkering: Ute mot Nordlandshallen

Fast plass

TV-anlegg: Kabel-tv.

Husleie går til:

Renter og avdrag på lån, kommunale avgifter, eiendomsskatt, forsikring av husene, avsetning til ytre vedlikehold, kontrakt med vaktmesterselskap, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, kontorutg, kontingent til NBBL.

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet.

Boligselskapet har Solibo som forretningsfører.

Boligselskapet har forskuttering via Klare Finans AS.

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

Boligselskapet har sikringsordning via Klare Finans AS.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	
2	02.02.2026	
3	04.02.2026	
4	04.02.2026	
5	04.02.2026	
6	06.02.2026	
7	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JX1582>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Fredrik Wilhelmsen Storøy

Boligen

Hålogalandsgata 128

8008 BODØ

1804-138/4575/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilgang til koblingsboks varmtvannsbereder og Varmgang stikkontakt kjøkkenbenk påvist under kontroll av el-tilsynet 2025

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Elektrisk Byrå AS

Beskrivelse av arbeidet: Koblingspunkt til varmtvannsbereder gjort tilgjengelig og stikkontakt er byttet.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Elektrisk Byrå AS

Beskrivelse av arbeidet: Noen stikkontakter og lysarmatur er byttet ut

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Styret tar seg av folk som feilparkerer ved behov.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Låsen for å holde igjen altandøren i åpen posisjon er defekt. Kuldebro under altandør (kulde ca. 10cm foran dør). Borettslag er kjent med dette.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Hålogalandsgata 128, 8008 BODØ

Dato for energimerking

06.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-256775

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

19569799

Gårdsnummer

138

Bruksnummer

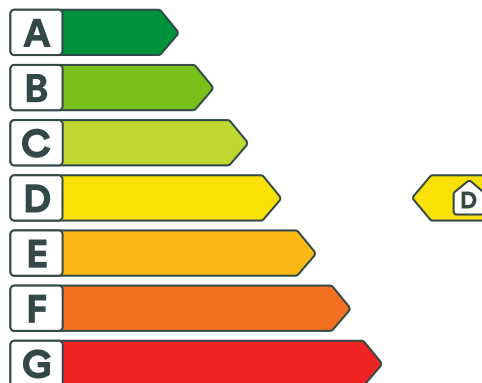
4575

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0308



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.



Boliginformasjón

Byggeår

2005

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

52,0 m²

Oppvarmet bruksareal

52,0 m²

Oppvarmet etasje

6

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjón

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

184,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

226,48 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 777 kWh



Hålogalandsgata 128, 8008 BODØ



Detaljering

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



Hålogalandsgata 128, 8008 BODØ



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis 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>

Nabolagsprofil

Hålogalandsgata 128 - Nabolaget Plassmyra/Olahaugen - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Familier med barn**
- **Enslige**



Offentlig transport

Stadiontunet Linje 4, 4 N	3 min 0.3 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	21 min 1.9 km
Bodø lufthavn	5 min

Skoler

Østbyen skole (1-7 kl.) 258 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.) 22 elever, 9 klasser	13 min 1.2 km
Bodøsjøen skole (1-10 kl.) 294 elever, 20 klasser	4 min 1.7 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 90 elever, 6 klasser	18 min 1.6 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	17 min 1.5 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	18 min

Ladepunkt for el-bil

Bodø spektrum AS	6 min
St1 Lading Stormyra	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

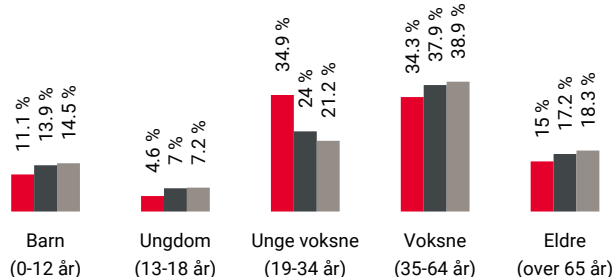
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Plassmyra/Olahaugen	817	473
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stadionparken barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.6 km
Gla'ungan (0-5 år) 39 barn	11 min 0.9 km
Jentoftsletta barnehage (1-5 år) 42 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Stormyra PostNord	5 min 0.5 km
Kiwi Flymuseet	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



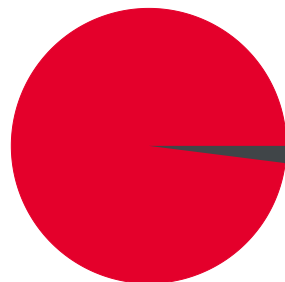
Matvareutvalg

Stort mangfold 83/100

Sport

⚽ Nordlandshallen friidrett	0 min 🚶
Fotball, friidrett	0.1 km
⚽ Bodø tennishall	5 min 🚶
Tennis	0.5 km
🏊 Feel24 Stormyra Panorama	6 min 🚶
🏊 Family Sports Club City Nord	8 min 🚶

Boligmasse



■ 98% blokk
■ 2% annet

«Kort vei til alt av fasiliteter, suverent for folk som trener ofte og variert.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Trekanten Kjøpesenter

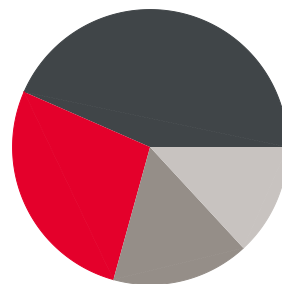
7 min 🚶



Apotek 1 Trekanten Bodø

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 43% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



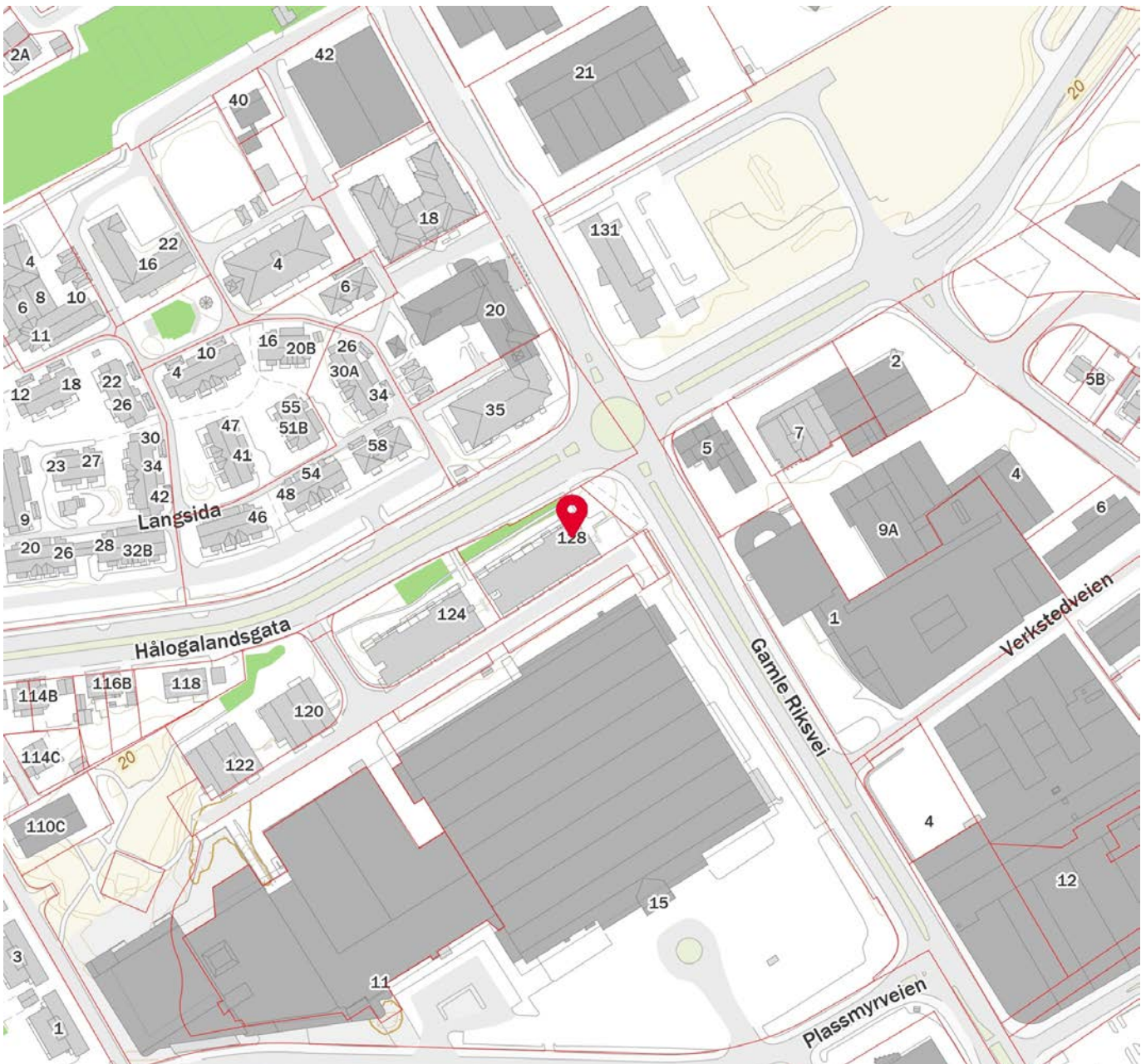
0%

52%

■ Plassmyra/Olahaugen
■ Bodø
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



HUSREGLER

Husreglene inneholder bestemmelser om bruken av boligen og fellesarealene og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i Badeparken borettslag.

Andelseier plikter å behandle boligen og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som Borettslaget fastsetter til sikring av ro, orden og forsvarlig behandling av eiendommen.

Det er i alles interesse at andelseierne tar nødvendig hensyn til hverandre, slik at ingen blir skadelidende pga. andre andelseieres opptreden.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for sine gjesters opptreden i boligen, fellesområdene og på eiendommen for øvrig.

Parkering av biler og andre kjøretøyer skal bare skje på anviste oppstillingsplasser.

Sykler, barnevogner, ski og lignende må kun plasseres på de steder som er anvist av Borettslaget til dette bruk.

Leiligheten og boområdet

Etter kl. 23:00 på hverdager og kl. 24:00 i helgene og dagene før helligdager skal det være ro og orden i boligen, samt på eiendommen for øvrig. Musikkøvelser, banking og boring mm. Kan bare skje i tidsrommet kl. 08:00 – kl. 21:00

Husdyr

Husdyr er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

Styret kan godkjenne skriftlig søknad angående dyrehold i Borettslaget. Det skal samtidig foreligge en skriftlig godkjenning fra øvrige beboere i Borettslaget om at dyreholdet aksepteres.

Ved særskilt behov, vil dyrehold godkjennes ved søknad til styret uten samtykke fra øvrige beboere.

Søppel

Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det plasseres på anviste steder. For øvrig skal bestemmelser om bruk av søppelcontainere og lignende følges.

Grilling

Ved grilling på balkong/veranda kan det kun benyttes elektrisk eller gassgrill.

Bad, WC, ledninger og lufting

Alle rom også kjellere må holdes såpass oppvarmet slik at ikke vannet i ledningene fryses. Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet og det må bare brukes toalettpapir.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengklær.

Etterlatte eiendeler

Borettslaget overtar ikke ansvar for etterlatte eiendeler. Slike eiendeler vil bli overlatt hittegodskontoret eller tilintetgjort for eiers regning og risiko.

Dugnader

Når det arrangeres dugnad, er det møteplikt for alle. Grunnet dårlig oppmøte på tidligere dugnader, ser vi oss nødt til å ta dugnadspenger fra de som ikke møter opp. Dette gjelder også hyblene.

For hver dugnad en ikke møter opp på, blir en fakturert med kr 200.

Meldinger og henvendelser

Meldinger fra Borettslaget eller forretningsfører ved rundskriv eller oppslag skal gjelde å samme vis som husordensreglene. Henvendelser angående husreglene skal skje skriftlig. Borettslaget har uten videre adgang til boligen for å foreta nødvendige reparasjoner og utbedringer. Så sant det er praktisk mulig, skal det varsles. Henvendelser, klager m.m. vedrørende leieforhold og ordensreglene kan rettes til forretningsfører eller Borettslaget.

Vennlig Hilsen Styret
Badeparken1@gmail.com



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 14.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	4575	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hålogalandsgata 128, 8008 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)		
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	16.06.2022		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf		
Delarealer	Delareal	3 462 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

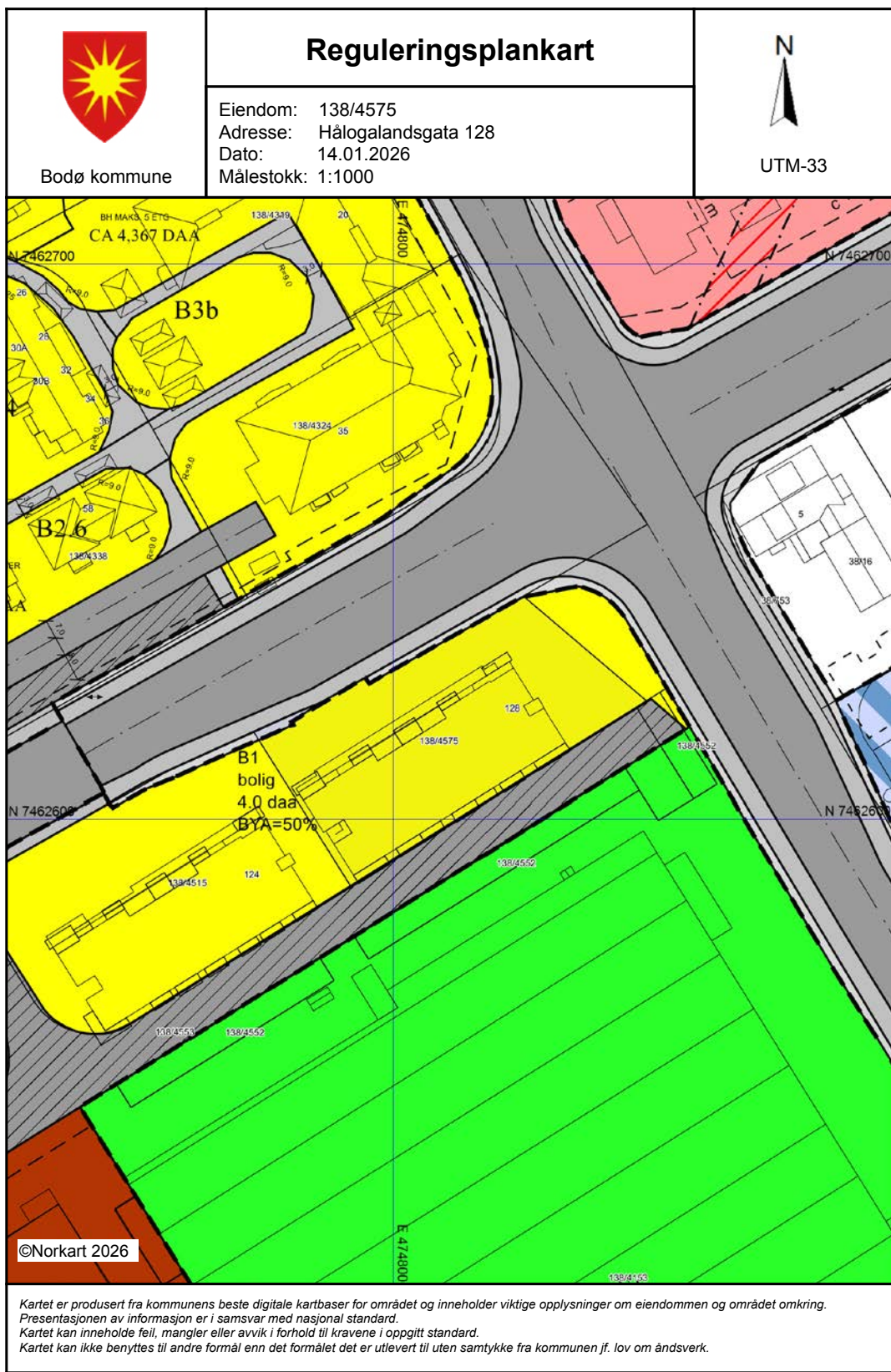
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

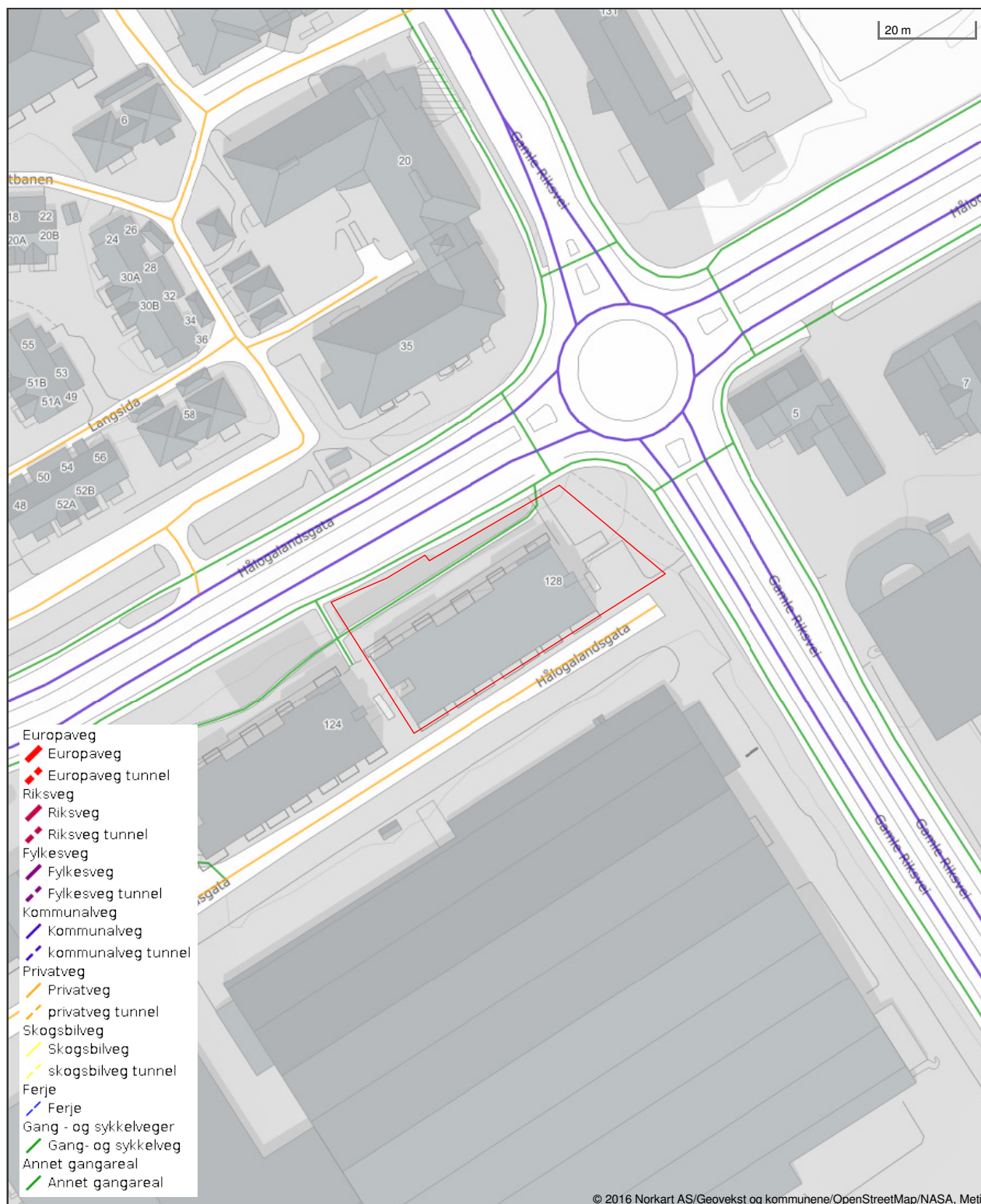
Id	1246 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1246)
Navn	Gamle Riksveg
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.05.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/443/1246_Best.pdf
Delarealer	Delareal 16 m ² Formål Annen veigrunn

Id	1196_05 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1196_05)
Navn	Plassmyra ved Nordlandshallen. Del av
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/517/1196_05_Best_3.pdf
Delarealer	Delareal 1 714 m ² Formål Boliger Felt navn B1

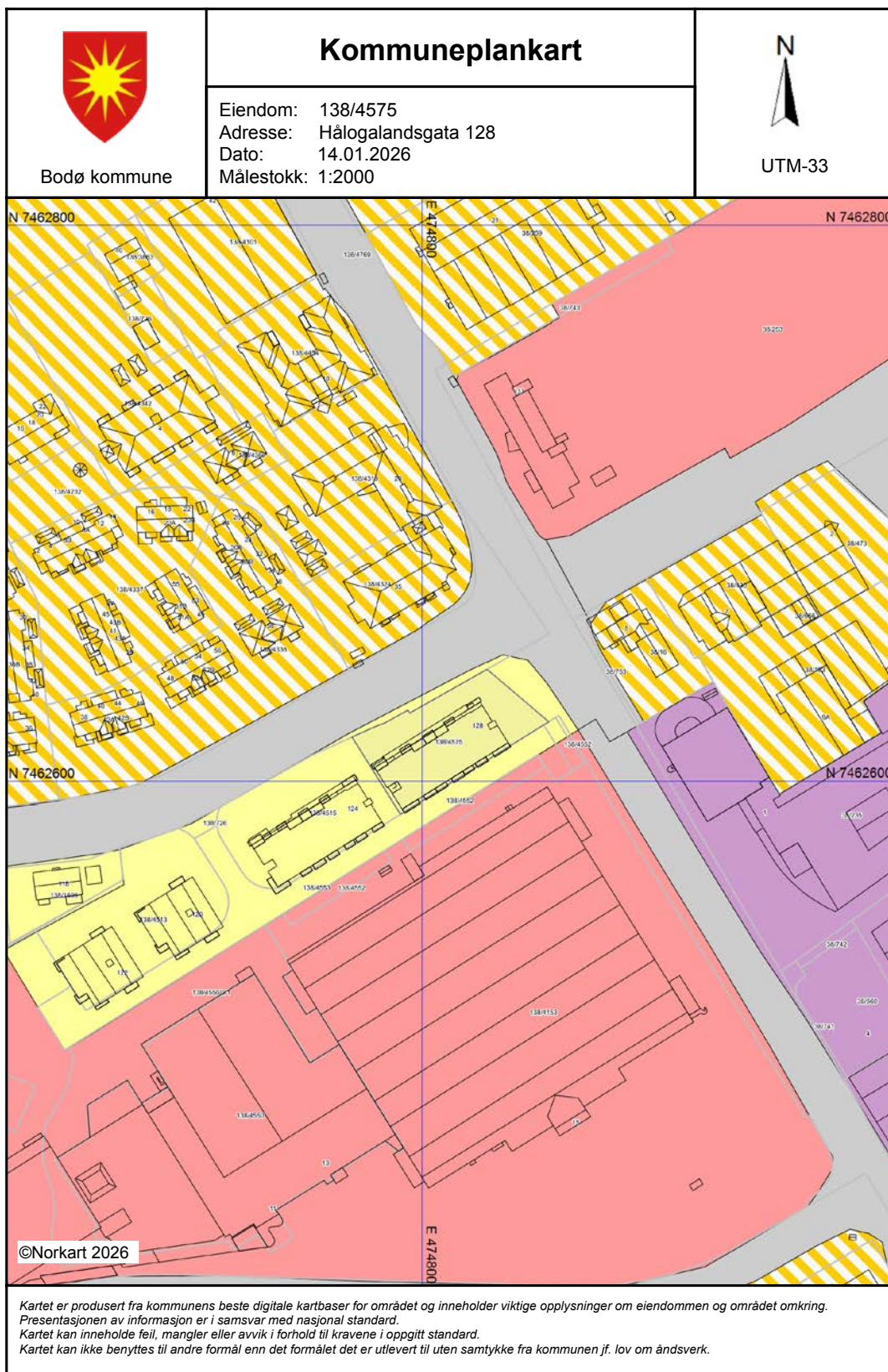


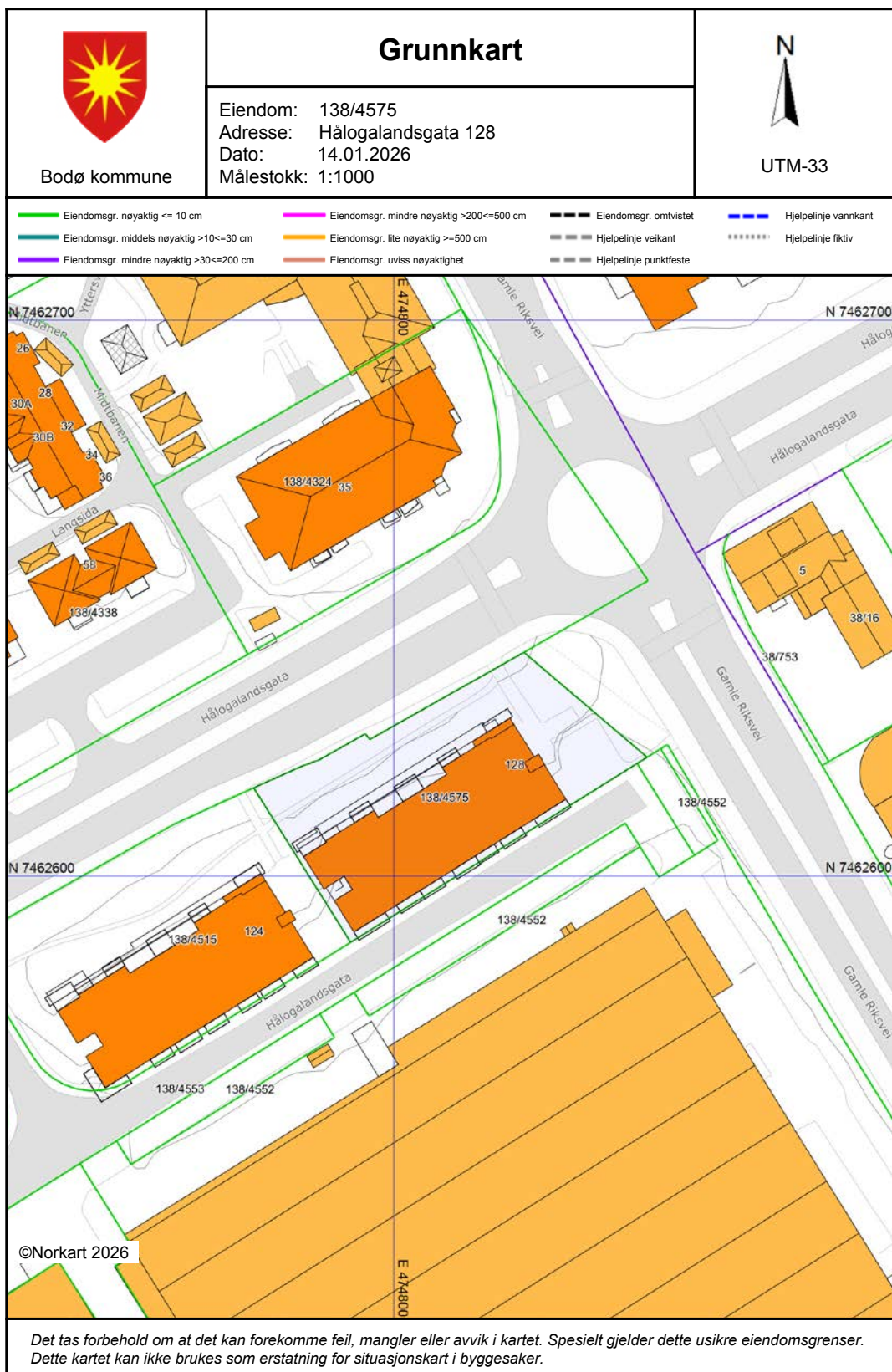


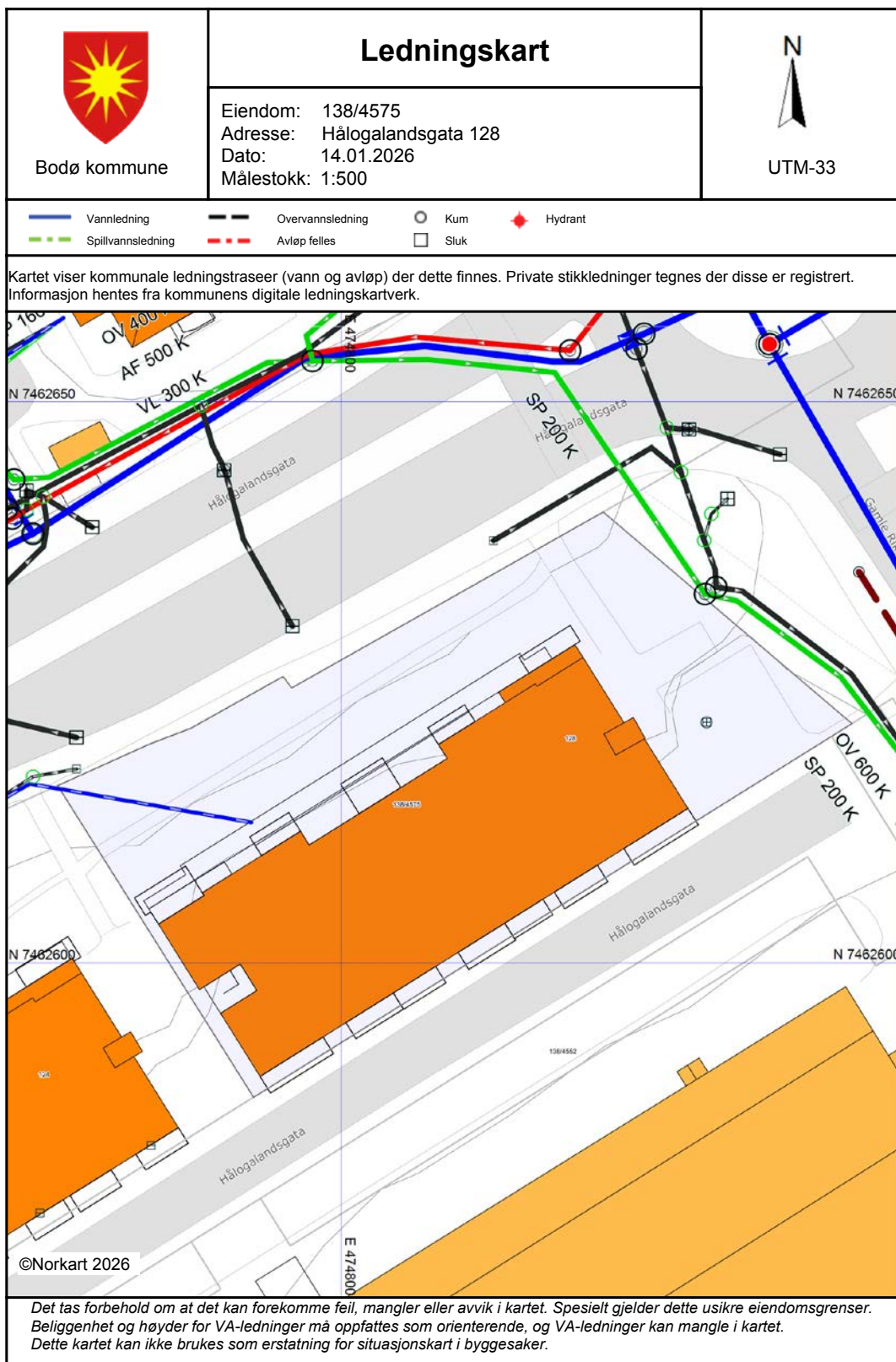
Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/4575//



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





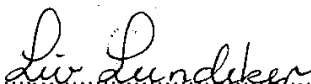


**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR EN DEL AV
PLASSMYRA VED NORDLANDSHALLEN
BODØ KOMMUNE**

Dato for siste behandling i planutvalget 24.04.2001

Vedtatt av bystyret i møte den 13.06.2001

Under K. sak. 64/01


.....
formannskapssekretær

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

PBL § 25. Ledd nr. 1 Bygeområder

Område for boliger med tilhørende anlegg
Allmennyttig idrettsanlegg
Allmennyttig museum

PBL § 25. Ledd nr. 3 Offentlig trafikkområder

Vei med fortau

PBL § 25. Ledd nr. 5 Friområder

Park og lekeplass

PBL § 25. Ledd nr. 6 Spesialområder

Bevaring av bygninger

PBL § 25. Ledd nr. 7 Fellesområder

Felles adkomstvei

§ 2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Byggegrenser, maksimale byggehøyder, utnyttelsesgrad, takform og materialbruk.

Innen områdene kan det oppføres bygninger med størrelse begrenset av byggegrenser, utnyttelsesgrad, og maksimal gesimshøyde.

Byggegrensen er, der den ikke er vist, sammenfallende med formålsgrensen

- Maksimal byggehøyde er definert ved kotehøyde på gesims, og er påført plankartet. Kotehøyder regnes fra NGO nullkote.
- Kommunen kan tillate at heis/trappehus og ventilasjonsrom overskrider den maksimale byggehøyden med inntil 3 m.
- Utnyttelsesgraden er definert ved % BYA, og er påført plankartet. Overbygde parkeringsplasser regnes som bebygd areal.
- I område B3 skal husene ha saltak med takvinkel 30 - 35 grader.
- Materialbruk i tak og fasader i boligområdene skal være tilpasset bebyggelsen på motsatt side av Hålogalandsgaten.

2.2 Område for boliger med tilhørende anlegg: boliger med garasjeanlegg (B1, B2 og B3).

B1: Utnyttelsesgrad BYA = 50%. Gesimshøyde kote 36,5.

B2: Utnyttelsesgrad BYA = 50%. Gesimshøyde kote 30,5 og 33,5.

B3: Utnyttelsesgrad BYA = 40%. Gesimshøyde kote 23.

2.3 Allmenntilrett

Utnyttelsesgrad BYA = 66 %. Bygningens største høyde skal ikke overskride kote 38, og høyden mot nord skal reduseres - trappes ned - slik at sol og lysforholdene i felt B2 blir tilsvarende som i felt B1.

2.4 Støy.

Dersom arealet mellom Hålogalandsgaten og bygninger i felt B1 og B2 skal benyttes til utendørs opphold må det settes opp støyskjerm eller anlegges jordvoll som gir en lydreduksjon på 10 dBA, mellom veien og oppholdsplasser. I forbindelse med byggesøknad skal effekten av støydempende tiltak dokumenteres. Fasader i felt B1 og en del av felt B2 mot Hålogalandsgaten og Gamle riksvei, må være bygget slik at de gir en lydreduksjon på 30 dBA.

2.5 Ubebygd areal.

- Ubebygd areal i boligområdene skal benyttes til oppholdsareal herunder lekeplass, slik det er bestemt i PBL § 69, og kommunens vedtekt til denne. Terrasser eller balkonger som er egnet til opphold kan medregnes i oppholdsarealet. I tillegg skal det ubebygde arealet i felt B3 også benyttes til adkomstveier og parkeringsplasser.
- Ubebygd areal innenfor område for idrett skal benyttes til parkering, idrett, lek og rekreasjon.

Retningslinjer for beregning av areal til lekeplass og retningslinjer for utformning av uteområdene:
Ubebygd tomt som ikke berøres av biltrafikk, eller ikke er avsatt til spesiell bruk, kan i sin helhet medregnes i areal for lek (lek mellom husene)
Frrområder medregnes i areal for lek.
Uteområder, herunder veier, skal utformes med omtanke for alle brukere. Denne universelle utformningen av fellesarealet er definert og beskrevet i statlig rundskriv T-5/99 B, "Tilgjengelighet for alle".

§ 3 PARKERING

- I boligområdene B1, B2 og B3 skal det anlegges 1 parkeringsplass pr. leilighet.
- I områdene B1 og B2 skal alle parkeringsplassene legges til parkeringsanlegg under bebyggelsen.
- I område B3 skal 70 % av parkeringsplassene legges til parkeringsanlegg under terrengnivå.
- Det stilles ingen krav om antall parkeringsplasser i tilknytning til idrettsanlegget, men at en del av ubebygd areal skal benyttes til parkering. Plan for bruk av uteområdene skal følge byggesøknad og godkjennes av kommunen.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Gate med fortau. Det skal bygges fortau med bredde 3 m der reguleringsområdet grenser mot Hålogalandsgaten og Gamle riksvei. Den delen av trafikkområdet som ikke benyttes til fortau må ikke beplantes slik at frisikten i veikrysset reduseres.

§ 5 FRIMRÅDE

Innen frimrådet skal det anlegges lekeplass og opparbeides stier. Området skal beplantes.

Plan for områdets bruk, opparbeidelse og beplantning skal foreligge sammen med byggesøknad for boligområdene.

§ 6 SPESIALOMRÅDE

Spesialområdet omfatter bygning og bunker fra siste verdenskrig og skal benyttes til museumsformål. Bygningsmessige endringer må skje i samråd med antikvarisk myndighet.

§ 7 FELLESOMRÅDER

Felles adkomstvei nr. 1 er felles for grunneiere i felt B3, eier av museumsområdet og eier av friområdet.

Felles adkomstvei nr. 2 er felles for grunneiere i felt B1 og B2 og eier av Nordlandshallen og område for idrettsformål.

§ 6 FELLESBESTEMMELSER

Plan over byggeområdet.

Det skal utarbeides situasjonsplan – evt. illustrert med modell – av hele området. Planen skal vise plassering av bebyggelse, bygningenes høyde og takform, vegetasjon, interne veier, gatelys, avkjørsler til offentlig vei og øvrig bruk av tomten: lekeplasser, parkering, snelager, tørkeplasser, plassering av avfallsbokser o.a.

Situasjonsplan skal behandles av planutvalget.

Retningslinjer for behandling av situasjonsplan

Situasjonsplan kan fremmes for behandling for søknad om rammetillatelse

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det vil ikke bli gitt brukstillatelse for boligene før ubebygd tomtareal, friområdet og fellesareal er opparbeidet i overensstemmelse med reguleringsplanen og situasjonsplan. Tiltak som følge av § 2.4 i disse bestemmelsene skal også være utført, før slik tillatelse blir gitt.

Bodo kommune, Byplanseksjonen.
Saksbehandler: Dag Neiden

**BODØ KOMMUNE****FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GAMLE RIKSVEI.**

Dato for siste behandling i planutvalget den 05.05.2009

Vedtatt av bystyret i møte den 20.05.2009

Under K. Sak nr. 53/2009



Linda K. Storjord

Linda Karin Størjord
formannskapssekretær

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense**2. Området er regulert til følgende formål****Offentlig trafikkområde**

Offentlig vegområde

Annen veggrunn

Gang/sykkelveg og fortau

VEG 1

AV1-AV15

GS1-GS11

Fellesområder

Privat parkering

FP1

3. Offentlig trafikkområder

3.1 I frisisiktsoneene tillates ikke sikthindrende elementer i en høyde over 0.5m fra kjørebane.

3.2 Opparbeidelse av trafikkområdene skal skje etter detaljerte byggeplaner som skal godkjennes av Bodo kommune.

3.3 Terrengeingrep i forbindelse med veganlegget skal skje så skånsomt som mulig. Vegskjæringer og fyllinger skal såes til/beplantes. Trær flyttes hvis det er mulig.

3.4 Fotgjengerfelt i tilknytning til rundkjøring i Hålogalandsgate skal være opphevet med unntak av nordre arm i Gamle riksvei.

3.5 Der det er regulert inn annen veggrunn (snølager) på næringsarealer kan dette arealet benyttes til parkering. Dette arealet må brøytes av grunneierne. Parkering skal ikke skje innenfor frisisiktsoneene samt i område AV3 og AV13.

3.6 Ved eiendom 38/16 er regulert byggelinje tegnet innenfor bygningen på hjørnet mot rundkjøringen. Ved riving/ombygging skal en forholde seg til den regulerte byggelinjen.

3.7 Innenfor det offentlige trafikkområde gis det i byggeplanen anledning til å gjøre mindre forskyvninger av g/s-veg og kjørevege. Fortauets bredde kan reduseres med 0,25 m til fordel for sykkelfelt på strekninger der beplantning utgår.

3.8 I område AV3 og AV13 tillattes beplantning/møblering som ikke er sikthindrene i forhold til frisiktsonene.

3.9 Det tillates bare inn- utkjøring ved avkjørsler, og ikke over fortausareal for øvrig. For inn- og utkjøring skal det sikres minimum 8 meter bredde.

3.10 Inn- og utkjøring for tunge kjøretøy fra Stormyragården (38/259) til Gamle riksvei via busslomme inntil det blir bygd ny veg bak eiendommen. Kantstein skal være nedsenket. Atkomst skal skiltes og være fysisk stengt med bom, nedsenkende sperre eller lignende. Fram til dette er etablert skal atkomsten være fysisk stengt.

3.11 Det forutsettes felles atkomst mot Gamle Riksvei for gårds-/bruksnr. 138/2346 (Hybo brl.) og 138/1779 (Tungen brl.).

3.12 Sidesluker i sykkelfeltene skal vurderes brukt.

4. Fellesområder

4.1 Parkeringsplassen FP1 kan benyttes av Stormyragården , gårds/bruksnr. 38/259.

Revidert 19.03.09

Sist revidert i planutvalgets møte den 05.05.09



BODØ KOMMUNE

Byggesakskontoret

Skanska Norge AS
Att. Jan Ove Tangstad
Olav V gate 98 b, postboks 783
8001 Bodø

Dato: 04.05.2005
Saksbehandler: Hanne L. Aasmoe
Telefon direkte: 75 55 53 63
Deres ref.:
Løpenr.: 26239/05
Saksnr./vår ref.: 03/370
Arkivkode: 138/4515

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 3

Byggeplass: Hålogalandsgata, 8008 Bodø
Ansvarlig søker: Skanska Norge AS
Tiltakshaver: Corponor AS

Eiendom: 138/4515
Bygningsnr. 19569799

Brukstillatelsen gis etter anmodning datert 18.04.05, innsendt dokumentasjon av 03.05.05, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III og kap. V.

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 nr. 3 gis midlertidig brukstillatelse for:
Boligblokk , 66 boenheter – Badeparken 1

Registrerte mangler med frist for utbedring:

1. Opparbeiding av utomhusanlegg, inkludert fortau, innen uke 27.

Vedtaket er gjort i medhold av delegert myndighet.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen. Dette gjelder også eventuelle forbehold i vedtaket. Det vises for øvrig til vedlagte orientering.



S O H Y B
138/4515 Bsak Bruks

Meghilsen
Tor Aseng
bygningssjef

Hanne L. Aasmoe
Hanne L. Aasmoe
ingeniør

Kopi til:
Corponor AS Postboks 213 8001 Bodø

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Badeparken 1 Borettslag- Oppsigelse 31.08.25XXXX onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Salmon senter i Sjøgata 21. Inngang ved sjøgata.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Jim Simonsen Jenssen foreslås som møteleder.

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Jim Simonsen Jenssen
Følgende ble valgt som møteleder: Jim Simonsen Jenssen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vigdis Alpøy foreslås som referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Vigdis Alpøy

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Ole Jaan Skaalbones foreslås sammen med valgt møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Ole Jaan Skaalbones

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Foreslås godkjent

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 18
Stemmeberettigede tilstede: 16
Fullmakter: 1
Totalt antall stemmeberettigede: 17

Det ble også vedtatt at de som var til stede uten stemmerett hadde tale og forslagsrett.

Tilstede fra Nobl: Ingen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Årsmelding ble presentert av styreleder. Det ble vist power point.

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Vedtak:

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styrehonoraret for 2024/2025 var på kr 155.000,-

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 155 000

Avstemming: enstemmig

Vedtak kr.: 155 000

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Jim Simonsen Jenssen er på valg

Vedtak:

Avstemming: enstemmig

Vedtak: Jim Simonsen Jenssen ble valgt for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Ole Jaan Skaalbones og Vigdis Alpøy er på valg

Følgende stilte til valg:

Ole Jaan Skaalbones (gjennvalg)

Emilie Berg

Stian Loe

Janne Benedikte Danielsen

Eirik Lind Aspmo

Vedtak:

Avstemming: Jim Simonsen Jenssen og Vigdis Alpøy ble valgt til tellekorps. Avstemming foregikk ved skriftlig votering.

Vedtak:

Ole Jaan Skaalbones og Emilie Berg ble valgt ved flertall av stemmene

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Kristoffer Brunvær og Espen Engen er på valg

Følgende stilte til valg:

Stian Loe

Kristoffer Brunvær

Vedtak:

Avstemming: enstemmig

Vedtak: 1. vara Stian Loe og 2. vara Kristoffer Brunvær

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

Styreleder: Jim Simonsen Jenssen, 2025, 2 år

Styremedlem: Morten Nilsen, 2024, 2 år

Styremedlem: Ole Jaan Skaalbones, 2025, 2 år

Styremedlem: Emilie Berg, 2025, 2 år

1 varamedlem: Stian Loe, 2025, 1 år

2 varamedlem: Kristoffer Brunvær, 2025, 1 år

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Opprettelse av individuell nedbetaling av fellesgjeld

Jeg ønsker å foreslå et generalforsamlingsvedtak på at borettslaget ønsker IN ordning hos husbanken. I dag betaler vi veldig høye avdrag på fellesgjelden, som betyr at de månedlige kostnadene for beboerne blir mye høyere enn ved vanlig bankfinansiering. Dette fordi den opprinnelige fellesgjelden var mye høyere, og er i de siste fasene av nedbetaling. Jeg mener dette påvirker både andelseiernes evne til å holde på boligene nå med høye renter, men boligverdiene da høye felleskostnader kan skremme bort potensielle kjøpere. De månedlige kostnadene for nye kjøpere blir veldig store med de høye avdragene samt økte boligpriser.

Jeg har kontaktet husbanken angående fellesgjelden i borettslaget, og de bekrefter at vi har flytende rente uten noen form for bindingstid. De bekrefter videre at vi kan opprette IN-ordning hvis vi har et vedtak om dette fra generalforsamlingen. De refererte til denne siden for info om IN-avtalen. <https://www.husbanken.no/kunde-i-husbanken/individuell-nedbetaling-av-fellesgjeld/>

Jeg spurte også om det ville føre til noen økte rentekostnader for resterende låntakere, og de bekreftet at det ikke vil ha noen påvirkning på renten om vi har en slik avtale.

En IN-avtale påvirker altså ikke de som ikke vil refinansiere eller nedbetale gjelden sin noe negativt, men gir oss alle mulighet til å velge dette selv. Jeg har lastet opp svarene jeg fikk fra husbanken som vedlegg.

Ta kontakt dersom dere har noen spørsmål knyttet til saken.

Vedtak:

Forslaget fikk ikke flertall

6.2 Lading av elbil

Det blir stadig flere elbiler i borettslaget, og det må vurderes å utvide ladeanlegg, tilrettelegg for lading på beboers parkeringsplass?

Vedtak:

Forslaget fikk ikke flertall

6.3 Røyking på terrassene

Røyking på terrassene er til stor sjenanse for oss som bor rundt. Får røyk fra nabo kontinuerlig inn i leilighet, bad og felles gang. Dette påvirker for flere nattesøvnen, da det er vanskelig å sove på et soverom som oser røyk.

Vedtak:

Forslaget fikk flertall for styrets innstilling i saken, enstemmig

6.4 Styre bør gjennomgå økonomien for å redusere kostnadene.

Styre bør gjennomgå økonomien og redusere utgiftene med minst 20%.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig avvist

6.5 Bytte av bank og flytting av eksisterende lån

dokumenter vil bli lagt frem under møte.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å flytte restlån ca kr. 37 961 000 til

Sparebank 1 Nord Norge fra husbanken. Lånet kan etableres med løpetid inntil

30 år. Innskuddsobligasjon kr. 9.185.000.- viker prioritet for ny obligasjon i

Sparebank 1 Nord Norge pålydende. kr. 75.000.000.-

Styret får også fullmakt til å inngå fastrenteavtale om styre finner det som

tjenlig.

7. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 20:00

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Badeparken 1 Borettslag torsdag 06.02.2025 kl. 18:00
- Digital avstemmingsskjema.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Tobias Pettersen fra Nobl

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Tobias Pettersen fra Nobl

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Vigdis Alpøy og Ole Jaan Skaalbones

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:

Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 11

Fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 11

Tilstede fra Nobl: Tobias Pettersen

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. VALG

2.1 VALG AV STYRELEDER

Jim Simonsen Jensen foreslås valgt som styreleder fram til ordinær generalforsamling 23.04.25

Vedtak:

Jim Simonsen Jensen velges fram til ordinær generalforsamling 23.04.25

Styret vil i perioden fram til ordinær generalforsamling bestå av:

Styreleder: Jim Simonsen Jensen

Styremedlem: Ole Jan Skaalbones

Styremedlem: Vigdis Alpøy

Styremedlem: Morten Nilsen

Varamedlem: Kristoffer Brunvær

Varamedlem: Espen Engen

3. AVSLUTNING

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Badeparken 1 Borettslag- Oppsigelse 31.08.25XXXX

**Onsdag 23.04.2025, kl. 18:00 Sted: Salmon senter i Sjøgata
21. Inngang ved sjøgata**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Jim Simonsen Jenssen foreslås som møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vigdis Alpøy foreslås som referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

_____ foreslås sammen med valgt møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Foreslås godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styrehonoraret for 2024/2025 var på kr 155.000,-

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Jim Simonsen Jenssen

Styremedlem, Ole Jan Skaalbones

Styremedlem, Vigdis Alpøy

Styremedlem, Morten Nilsen

Varamedlem, Kristoffer Brunvær
Varamedlem, Espen Engen

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Jim Simonsen Jenssen er på valg

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Ole Jaan Skaalbones og Vigdis Alpøy er på valg

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Kristoffer Brunvær og Espen Engen er på valg

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Opprettelse av individuell nedbetaling av fellesgjeld

Jeg ønsker å foreslå et generalforsamlingsvedtak på at borettslaget ønsker IN ordning hos husbanken. I dag betaler vi veldig høye avdrag på fellesgjelden, som betyr at de månedlige kostnadene for beboerne blir mye høyere enn ved vanlig bankfinansiering. Dette fordi den opprinnelige fellesgjelden var mye høyere, og er i de siste fasene av nedbetaling. Jeg mener dette påvirker både andelseiernes evne til å holde på boligene nå med høye renter, men boligverdiene da høye felleskostnader kan skremme bort potensielle kjøpere. De månedlige kostnadene for nye kjøpere blir veldig store med de høye avdragene samt økte boligpriser.

Jeg har kontaktet husbanken angående fellesgjelden i borettslaget, og de bekrefter at vi har flytende rente uten noen form for bindingstid. De bekrefter videre at vi kan opprette IN-ordning hvis vi har et vedtak om dette fra generalforsamlingen. De refererte til denne siden for info om IN-avtalen. <https://www.husbanken.no/kunde-i-husbanken/individuell-nedbetaling-av-fellesgjeld/>

Jeg spurte også om det ville føre til noen økte rentekostnader for resterende låntakere, og de bekreftet at det ikke vil ha noen påvirkning på renten om vi har en slik avtale.

En IN-avtale påvirker altså ikke de som ikke vil refinansiere eller nedbetale gjelden sin noe negativt, men gir oss alle mulighet til å velge dette selv. Jeg har lastet opp svarene jeg fikk fra husbanken som vedlegg.

Ta kontakt dersom dere har noen spørsmål knyttet til saken.

Forslag til vedtak: Jeg foreslår et generalforsamlingsvedtak på at borettslaget ønsker IN-ordning hos husbanken.

Styrets innstilling: Styre stiller seg negativt til denne saken.
Da det er knyttet betydelig ekstra kostnader for administrasjon av dette gjennom forretningsfører.

Det er anslått en merkostnad på dette. Noe Nobl vil komme tilbake til med tall.

Det er i 40 000kr sjiktet.

6.2 Lading av elbil

Det blir stadig flere elbiler i borettslaget, og det må vurderes å utvide ladeanlegg, tilrettelegg for lading på beboers parkeringsplass?

Forslag til vedtak: Vurder å utvid ladeanlegget, kan det tilrettelegges for lading på andelseiers parkeringsplass?

Styrets innstilling: Styret har gått igjennom antall beboere som er koblet opp til Charge365. Styret finner det ikke som et stort problem.

Styret ønsker likevel å diskutere dette på generalforsamlingen.

6.3 Røyking på terrassene

Røyking på terrassene er til stor sjenanse for oss som bor rundt. Får røyk fra nabo kontinuerlig inn i leilighet, bad og felles gang. Dette påvirker for flere nattesøvn, da det er vanskelig å sove på et soverom som oser røyk.

Forslag til vedtak: Røyking bør foregå på angitte plasser ved inngangene der det er røykebeger.

Styrets innstilling: Styret er enig i at røyking kan oppleves som et problem. Borettslag kan ha regler som begrenser røyking på balkonger, spesielt hvis det er til sjenanse for naboene. Slike regler må enten være en del av borettslagets vedtekter eller spesifisert i husordensreglene. Dette har vi ikke.

For å innføre et røykeforbud på balkonger, må generalforsamlingen stemme over et forslag. Det krever normalt et flertall av stemmene.

Hensyn til naboforhold

Røyking kan anses som en «urimelig ulempe» etter naboloven § 2 dersom den fører til vesentlig ulempe for andre beboere. I så fall kan borettslaget gripe inn selv uten et eksplisitt forbud.

Styret vil melde inn forslag til endring i husreglene/vedtektene om at røyking fra balkong begrenses til et gitt tidspunkt.

6.4 Styret bør gjennomgå økonomien for å redusere kostnadene.

Styret bør gjennomgå økonomien og redusere utgiftene med minst 20%.

Forslag til vedtak: Styret forplikter seg til å redusere utgiftene med 20% og redusere kostnaden på fellesutgiftene kommende år.

Styrets innstilling: Styret jobber kontinuerlig med å redusere kostnadene. Det er et løpende mål for styret. Styret kan ikke forplikte seg til en konkret prosent.

Forslag til kutt mottas med takk.

6.5 Bytte av bank og flytting av eksisterende lån

dokumenter vil bli lagt frem under møte.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn: _____

Leilighet nr: _____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2025 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		7 141 188	6 866 508	7 141 134	7 426 779
Strøm elbil		18 080	13 013	12 000	13 000
Andre driftsinntekter		26 700	0	0	0
SUM INNEKTER		7 185 968	6 879 521	7 153 134	7 439 779
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	12 245	12 245	12 245	12 245
Styrehonorar	2	155 000	155 000	155 000	155 000
Revisjonshonorar	3	13 781	12 763	13 300	14 300
Forretningsførerhonorar		166 320	199 222	206 200	172 150
Ljpende kontrakter	4	531 818	585 954	523 100	555 180
Andre honorar og innleide tjenester	5	15 285	18 129	15 000	15 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	6	637 356	247 187	250 000	255 175
Forsikring	7	282 709	294 311	338 900	380 050
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	8	1 232 186	1 181 821	1 299 341	1 349 000
Energi		105 300	123 061	110 000	110 000
Andre driftsutgifter	9	11 041	12 373	13 500	10 075
Nedskr. andre anleggsmidler		0	48 750	0	0
Avskrivning driftsmidler	10	64 252	54 335	53 284	53 284
SUM KOSTNADER		3 227 291	2 945 150	2 989 870	3 081 459
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		3 958 677	3 934 371	4 163 264	4 358 320
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		120 846	90 764	50 000	90 000
Rentekostnader		1 818 840	1 304 595	1 619 625	1 639 434
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-1 697 994	-1 213 832	-1 569 625	-1 549 434
j RSRESULTAT		2 260 683	2 720 539	2 593 639	2 808 886

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11	83 886 212	83 886 212
Andre driftsmidler	10	381 288	445 540
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		84 267 500	84 331 752
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		20 941	20 001
Forskuddsbetalt forsikring		49 596	0
Kundefordringer		58 610	11 250
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	2 588 607	2 814 064
Sum omløpsmidler		2 717 753	2 845 315
SUM EIENDELER		86 985 254	87 177 067

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		6 600	6 600
Annen egenkapital		32 149 717	29 889 034
Sum egenkapital	13	32 156 317	29 895 634
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	14	37 961 903	40 409 821
Borettsinnskudd	15	16 734 000	16 734 000
Sum langsiktig gjeld		54 695 903	57 143 821
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		39 944	9 352
Leverandørgjeld		22 403	76 901
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		35 883	35 576
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		34 805	0
Avsatt strøm		0	15 784
Sum kortsiktig gjeld		133 034	137 612
Sum gjeld		54 828 937	57 281 433
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 985 254	87 177 067
Pantestillelser	16	54 695 903	57 143 821

Sted: _____, dato: _____

Jim Simonsen Jensen
Styreleder

Ole Jan Skaalbones
Styremedlem

Morten Nilsen
Styremedlem

Vigdis Alpnø
Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	2 707 703	2 605 510
B. Endring disponible midler		
i rets resultat	2 260 683	2 720 539
Tilbakeføring avskrivninger	64 252	54 335
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-121 250
Nedskrivning anleggsmidler	0	48 750
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-2 447 918	-2 551 431
B. i rets endringer disponible midler	-122 983	102 193
C. Disponible midler UB	2 584 719	2 707 703
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	2 717 753	2 845 315
- Kortsiktig gjeld	-133 034	-137 612
Disponible midler	2 584 719	2 707 703
- Avsetning til plasseringskonto	1 600 886	1 546 272

De disponible midlene gir uttrykk for borettslagets evne til ³ betale regninger etter hvert som de forfaller. Vi anbefaler at et borettslag har minimum to m³ neders innkreving felleskostnad som disponible midler til ordinær drift. Beregningen av dette gjøres ved ³ se p³ SUM INNTEKTER (med fradrag for eventuelle avdrag p³ IN) under i Totalt budsjett i resultatregnskapet. SUM INNTEKTER deles p³ 6, og man får da anbefalt minimumsniv³ p³ disponible midler. Eventuelle avsetninger/merkede midler til fremtidig vedlikehold m³ trekkes fra, da dette er midler som er avsatt til fremtidig vedlikehold og ikke til ordinær drift av selskapet.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5400 Arbeidsgiveravgift	12 245	12 245
Sum	12 245	12 245

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	155 000	155 000
Sum	155 000	155 000

Styrehonorar er utbetalt for honorarperiode 01.11.2023 - 31.10.2024.

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	13 781	12 763
Sum	13 781	12 763

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	122 921	127 480	135 000	135 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	46 850	77 386	50 000	73 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	13 400	13 030	15 600	13 880
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	0	29 001	0	0
6780 Heis	21 436	29 911	23 600	25 000
6780 Kontrakter diverse	30 941	19 168	0	0
6780 Ventilasjon	7 231	6 854	7 500	7 500
6780 Vakthold/brannsikring	221 335	215 420	223 700	229 000
6780 Kabel-tv/internett	67 704	67 704	67 700	71 800
Sum	531 818	585 954	523 100	555 180

Note 5 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	6 563	18 129
6730 Honorar for teknisk rådgivning	8 722	0
Sum	15 285	18 129

Note 6 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	6 680	8 029
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	625 693	220 756
6620 Reparasjon og vedlikehold uteomr ³ de	0	4 770
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	4 984	13 632
Sum	637 356	247 187

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	239 790	280 562
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	42 919	13 749
Sum	282 709	294 311

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

Premie sikringsfond felleskostnader er en tilleggssikring hvor eierne er sikret mot³ bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved mislighold og eventuelt tvangssalg³ r boligselskapet dekket kostnader som ikke kommer inn via salget og risikoen for tap for den enkelte eier er vesentlig lavere.

Note 8 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	545 442	487 606	536 400	611 000
6320 Renovasjon	389 566	352 537	421 241	440 000
7760 Eiendomsskatt	297 178	341 678	341 700	298 000
Sum	1 232 186	1 181 821	1 299 341	1 349 000

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6553 Lisenskostnader	0	3 125
6800 Kontorrekvisita	779	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bñker o.l.	0	0
6860 Mñte, kurs, oppdatering o.l.	0	2 126
6890 Annen kontorkostnad	0	1 522
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 451	664
7720 Generalforsamling/ ³ rsmñte	2 430	3 826
7740 ð redifferanser	-5	0
7770 Bank og kortgebyrer	1 058	972
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0
7772 Andre gebyrer	0	138
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	3 453	0
Sum	11 041	12 373

Note 10 - Andre driftsmidler

	Snyppelanlegg	Waterguard	Elbil ladeanlegg Kameraoverv³ knin	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	219 360	261 688	50 575	170 000
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	219 360	261 688	50 575	170 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	130 702	135 205	30 345	24 083
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	88 658	126 483	20 230	145 917
i rets avskrivninger :	10 968	26 169	10 115	17 000
Anskaffelses³ r :	2013	2019	2021	2023
Antatt levetid i ³ r :	20	10	5	10

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 11 - Bygninger

Anskaffet³ r: 2005

Kostpris 2005 83 966 212

Salg av grunn til Bodø kommune - 80 000

Bokført verdi pr. 01.01. 83 886 212

Tilgang/avgang i løpet av ³ ret 0

Bokført verdi pr. 31.12 83 886 212

Boligeiendommer anses ikke ³ ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert³ v³ re utført tilstrekkelig vedlikehold for³ ivareta verdien av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 12 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	957 961	1 221 283
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	29 760	29 450
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	1 600 886	1 546 272
1966 Finanskonto	0	17 058
Sum	2 588 607	2 814 064

Dersom det er saldo p³ konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekk, best³ r det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Note 13 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	6 600	6 600
Opptjent egenkapital pr. 01.01	29 889 034	27 168 494
i rets resultat	2 260 683	2 720 539
Egenkapital pr. 31.12	32 156 317	29 895 634

Note 14 - Pantegjeld

Iht forskriften om ³rsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene p³ fellesgjelden iht nedbetalingsplanen er beregnet ³ nke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt ³rsoppgave.

Kreditor:	Husbanken
Form ³ l:	Bygning
L ³ nenummer:	15318202
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2006
Rentesats:	4.705 %
Beregnet innfridd:	30.06.2036
Opprinnelig l ³ nebelnp:	66 935 000
L ³ nesaldo 01.01:	40 409 821
Avdrag i perioden:	2 447 918
L ³ nesaldo 31.12:	37 961 903
Saldo 5 ³ r frem i tid:	23 878 381

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	11	723 667	7 960 337
	6	700 982	4 205 892
	4	678 296	2 713 184
	5	655 611	3 278 055
	3	632 925	1 898 775
	2	610 240	1 220 480
	2	596 628	1 193 256
	2	587 554	1 175 108
	2	583 017	1 166 034
	2	569 406	1 138 812
	2	555 795	1 111 590
	5	542 183	2 710 915
	5	433 293	2 166 465
	5	419 682	2 098 410
	5	401 533	2 007 665
	5	383 385	1 916 925

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 23 878 381,- til betaling mer enn fem ³ r etter regnskaps³ rets slutt.

Note 15 - Borettsinnskudd

2024

2280 Borettsinnskudd	16 734 000
Sum	16 734 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 54 695 903,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 83 886 212,-.

Resultat og balanse med noter for Badeparken 1 Borettslag- Oppsigelse
31.08.25XXXX.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Badeparken 1 Borettslag- Oppsigelse 31.08.25XXXX

Styreleder	Jim Simonsen Jenssen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Morten Nilsen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Vigdis Alpøy (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Ole Jan Skaalbones (sign.)	03.04.2025



KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Badeparken 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Badeparken 1 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

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

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

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

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

Bodø
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-11 11:54:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PQ47L-9P90S-CKB54-Y71AY-BIQJ5-3YWM7

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Deres dato	Deres referanse
Vår dato 20.01.2025	Vår referanse 2011/19899- 15 610

Sander Nicolai Jørgensen

Unntatt offentlighet jf Offl § 13 jf Fvl § 13

Låneopplysninger – sak 15318202, Badeparken 1 brl

Vi viser til henvendelse av 15.01.25.

Badeparken 1 brl har lån i Husbanken. Lånet er delt opp i dellån 10 og dellån 1.

Det er ikke bindingstid på lånet, begge lånene har flytende rente.

Borettslaget har ikke avtale om Individuell nedbetaling (IN-avtale). Andelseier kan da ikke betale ned ekstra på lånet.

Dersom du ønsker at borettslaget skal inngå avtale om Individuell nedbetaling, må du ta kontakt med styret i borettslaget. Det må foreligge generalforsamlingsvedtak på at borettslaget ønsker en IN-avtale.

Du kan lese om IN-avtale på [Husbanken.no](https://husbanken.no)

Med hilsen
HUSBANKEN

Karin Løkken
Rådgiver

IN-avtale har ikke noe å si for renten.

Men det er ikke mulig å foreta IN-innbetaling på fastrentelån.

Se info om IN her [Individuell nedbetaling \(IN\) av fellesgjeld i borettslag - Husbanken](#)

Søknadsskjema [HB-4.S.07](#)

Ta kontakt med forretningsfører om du har flere spørsmål.

Mvh Husbanken

Linda Fjeldheim Aamoth

HUSREGLER

Husreglene inneholder bestemmelser om bruken av boligen og fellesarealene og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i Badeparken borettslag.

Andelseier plikter å behandle boligen og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som Borettslaget fastsetter til sikring av ro, orden og forsvarlig behandling av eiendommen.

Det er i alles interesse at andelseierne tar nødvendig hensyn til hverandre, slik at ingen blir skadelidende pga. andre andelseieres opptreden.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for sine gjesters opptreden i boligen, fellesområdene og på eiendommen for øvrig.

Parkering av biler og andre kjøretøyer skal bare skje på anviste oppstillingsplasser.

Sykler, barnevogner, ski og lignende må kun plasseres på de steder som er anvist av Borettslaget til dette bruk.

Leiligheten og boområdet

Etter kl. 23:00 på hverdager og kl. 24:00 i helgene og dagene før helligdager skal det være ro og orden i boligen, samt på eiendommen for øvrig. Musikkøvelser, banking og boring mm. Kan bare skje i tidsrommet kl. 08:00 – kl. 21:00

Husdyr

Husdyr er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

Styret kan godkjenne skriftlig søknad angående dyrehold i Borettslaget. Det skal samtidig foreligge en skriftlig godkjenning fra øvrige beboere i Borettslaget om at dyreholdet aksepteres.

Ved særskilt behov, vil dyrehold godkjennes ved søknad til styret uten samtykke fra øvrige beboere.

Søppel

Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det plasseres på anviste steder. For øvrig skal bestemmelser om bruk av søppelcontainere og lignende følges.

Grilling

Ved grilling på balkong/veranda kan det kun benyttes elektrisk eller gassgrill.

Bad, WC, ledninger og lufting

Alle rom også kjellere må holdes såpass oppvarmet slik at ikke vannet i ledningene fryses. Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet og det må bare brukes toalettpapir.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengklær.

Etterlatte eiendeler

Borettslaget overtar ikke ansvar for etterlatte eiendeler. Slike eiendeler vil bli overlatt hittegodskontoret eller tilintetgjort for eiers regning og risiko.

Dugnader

Når det arrangeres dugnad, er det møteplikt for alle. Grunnet dårlig oppmøte på tidligere dugnader, ser vi oss nødt til å ta dugnadspenger fra de som ikke møter opp. Dette gjelder også hyblene.

For hver dugnad en ikke møter opp på, blir en fakturert med kr 200.

Meldinger og henvendelser

Meldinger fra Borettslaget eller forretningsfører ved rundskriv eller oppslag skal gjelde å samme vis som husordensreglene. Henvendelser angående husreglene skal skje skriftlig. Borettslaget har uten videre adgang til boligen for å foreta nødvendige reparasjoner og utbedringer. Så sant det er praktisk mulig, skal det varsles. Henvendelser, klager m.m. vedrørende leieforhold og ordensreglene kan rettes til forretningsfører eller Borettslaget.

Vennlig Hilsen Styret
Badeparken1@gmail.com

Vedtekter

for **Badeparken 1 borettslag** org nr 987 059 125

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26.05.2004, endret 10.06.08, 20.05.15, 25.05.16, 19.07.21, sist endret 15.05.23.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Badeparken 1 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

Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune. Borettslaget skal ha forretningsfører som oppnevnes av styret (note ¹).

Dersom borettslaget skal tilknyttes boligbyggelag, krever dette tilslutning fra alle andelseierne, jfr. BRL §1-3 (2)

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- (note ²). Det er 66 andeler i laget.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. (BRL §4.1)

(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. (BRL §4.2)

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

2-2 Sameie i andel (BRL §5-2)

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

¹ Hentet fra tidligere vedtekter §1 3. avsnitt. Jfr. også BRL § 8-10)

² jfr. stiftelsesdokument pkt IV. Den nye BRL §3-1 setter krav til minimum kr 5.000,-

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget, eller ved elektronisk kommunikasjon dersom dette er avtalt. Se vedtektenes pkt 8-6. .

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten (jfr. BRL § 5-1, §5-11 (1-4))

(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. Det er tillatt å holde husdyr dersom husdyrholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne i borettslaget. Styret skal informeres om dyrehold. Styret kan kreve egenerklæring der beboeren forplikter seg til ikke å luften dyr på fellesarealer og til å holde husdyret i bånd i fellesarealer. (note ³)

(6) Borettslaget har 71 oppstillingsplasser for bil på borettslagets grunn, hvorav 4 plasser er gjesteparkering. Hver andelseier er tildelt og disponerer en - 1 - nummerert parkeringsplass av disse, nummerert fra 1-66. Andelseier hefter for egen og sine gjesters feilparkering. Styret har rett til uten varsel å iverksette borttauing ved feilparkering for bileiers regning.

(7) Med gjesteparkering forstås, kun kortere opphold. Parkering lenger enn 1 døgn er ikke tillatt. Leietakere i hybler har ikke tillatelse til å parkere på gjesteparkeringer. Styret har rett til uten varsel å iverksette borttauing ved feilparkering for bileiers regning.

(8) Alle andelene i borettslaget skal ha sentral brannvarsling. Den enkelte andelseier kan ikke fjerne denne installasjonen uten samtykke fra styret.

(9) Det kan ikke installeres og benyttes motorisert kjøkkenvifte i de enkelte andelene i borettslaget.

³ I hht styrevedtak 12.juni 2006. Erstatte tidligere vedtekters §16.

4-2 Bruksoverlating (BRL §5-3 til 5-10)

(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.

4-3 Utleie

Andelseier som leie ut utleiehybel skal orientere styret om navn på leietaker, samt opplyse om kontaktinformasjon som telefon og eventuell mail-adresse, og sørge for å oppdatere styret om endringer. Utleier plikter å opplyse om husregler, og leietaker plikter å følge disse. Det er andelseiers ansvar at leietaker følger reglene i borettslaget.

Hybelleilighetene disponerer ikke parkeringsplass på borettslagets grunn. Ved utleie plikter andelseier å opplyse om at han/hun ikke disponerer egen parkeringsplass, og at de eller deres gjester ikke kan benytte noen av parkeringsplassene 1 - 66, samt at de risikerer borttauing.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (BRL del III §5-11 til § 5-17)

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og

vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseiere i første etasje har oppført sine balkonger selv, og er derfor ansvarlig for maling, reparasjoner, utskiftinger og alt øvrig vedlikehold av disse. Borettslaget har rett til å fjerne deler av balkongene dersom dette er nødvendig for å utføre bygningsmessig vedlikehold. Kostnadene ved tilbakeføring er andelseiers ansvar. Balkongene må framstå som fagmessig utført.

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

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

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

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

(8) 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 (BRL del IV §5-17 til § 5-18)

(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, sentralt brannvarslingsanlegg 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger 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 sjananse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget ved styret 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak (BRL § 8-1 til 8-9)

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Instruks for styre og forretningsfører. Anskaffelsesregler

Styret skal ha instruks for styret og for forretningsfører.

Styret skal ha rutine for anskaffelser i borettslaget. Hovedregel er at alle kjøp og avtaler skal være basert på tilbudskonkurranse. (note ⁵)

8-6 Bruk av elektronisk kommunikasjon (BRL § 1-6)

(1) Om ikke annet følger av borettslagsloven, kan borettslaget bruke elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldinger, varsel, informasjon, dokument og lignende til en andelseier, dersom andelseieren uttrykkelig har godtatt dette.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger o.a. til laget, kan han eller hun gjøre dette ved

⁴ Med tiltak skal forstås alle investeringer eller nye utgifter som kan overstige 5% av felleskostnader. Med felleskostnader forstås finanskostnader og fellesutgifter drift. Felleskostnader i budsjettet for 2006 utgjør 2,97 mill.kr. inkl. renteutgifter, men ekskl. mellomregnskap strømavregning.

⁵ Instruks og Anskaffelsesregler legges fram for generalforsamlingen senest innen neste ordinære generalforsamling i 2007.

bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for formålet.

8-7 Videoovervåking og vakthold.

- (1) Styret kan installere videokamera i fellesområdene dersom formålet er å redusere hærverk med mer. Styret skal utarbeide instruks for hvordan informasjon skal håndteres og oppbevares, og om hvem i styret som skal ha tilgang til informasjon. Datatilsynets regler om melding og oppbevaring skal følges.
- (2) Styret kan inngå avtale med vaktsselskap som kan rykke ut ved husbråk. Beboere som forårsaker utrykking som følge av husbråk kan ilegges gebyr fra styret/borettslaget.

9. Generalforsamlingen (BRL § 7)

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.
- (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) Stemmeliikhet 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 framtreende 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 borettsslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettsslovene

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

12. Forsikring

Skade som oppstår i andelseiers leilighet/hybel og som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, skal andelseier betale forsikringens egenandel.

**Aktiv**

E-post: stevan.vukovic@aktiv.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Badeparken 1 Borettslag****Megleropplysninger**

14.01.2026

Vi viser til forespørsel av 14.01.2026

Boligselskap: Badeparken 1 Borettslag
Organisasjonsnr: 987 059 125
Gnr./bnr: 138 / 4575
Eier(e): Fredrik Wilhelmsen Storøy

Seksjons-/andelsnr: 414
Adresse: Hålogalandsgata 128, 8008 Bodø

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/badeparken1
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/badeparken1/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 91262425
- **Sikringsordning:** Ja, gjennom forsikringsavtale. Dekningsgrad opptil 36 mnd
- **Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Se vedtekter.
- **Tomt:** Eiet
- **Parkering:** Borettslaget har 71 oppstillingsplasser for bil på tomten, hvorav 4 plasser er gjesteparkering. Hver andel er tildelt 1 parkeringsplass.

Informasjon om lån -

Bank:	Sparebanken Nord-Norge
Lånenummer:	4540.88.72530
Nominell rente (flyt):	5,59 %
Innfrielsesår:	2055
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.01.2026:	kr 36 401 094
Andel av saldo	kr 532 872
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 7 248,- pr. md.

Eiendomsskatten for 2026 er estimert til kr. 200 000,- mer enn hva som var budsjettet.
Styret jobber med å sette seg inn i saken og ser på muligheten for å få justert grunnlaget, men i verste fall medfører dette en økning i felleskostnadene.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett:

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
Anmodning om utlysning sendes til meglerkontakt@solibo.no, som bistår med oppslag på vegne av styret.

Anmodning om utlysning må minimum inneholde:

Ved henvendelse før boligen er solgt (forhånds-/parallellutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen
Prisantydning
Visningstidspunkt
Boligens areal
Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Ved henvendelse etter boligen er solgt (etterutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen
Salgssum
Avtalt overtagelsesdato
Boligens areal
Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5 250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6 725,- ink mva.
Gebyr forkjøpsrett:	6 570,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hålogalandsgata 128
8008 BODØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Johnny Sivertsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre