

aktiv.



Dronningens gate 60, 8006 BODØ

**Bodø sentrum - Innbydende og  
sentral 1-roms leilighet i 3. etg |  
Balkong | Heis | Parkering i garasje  
m/ elbil-lader**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Stevan Vukovic

**Mobil** 901 69 641

**E-post** stevan.vukovic@aktiv.no

### Aktiv Bodø

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 750 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 738 683,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 490 073,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 944,-  
**Selger:** Hege Tangen  
Frank Sigfred Christensen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total** 34/39 kvm  
**Tomtstr.:** 5229.9 kvm  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 138, bnr. 4540  
**Snr.** 1  
**Andelsnr.:** 18  
**Oppdragsnr.:** 1804260010

# Bodø sentrum - Innbydende og sentral 1-roms leilighet i 3. etg | Balkong | Heis | Garasje

Velkommen til Dronningens gate 60 - En koselig og sentrumsnær leilighet i 3. etasje. Leiligheten har en praktisk planløsning med åpen stue-/ kjøkkenløsning. Romslig bad med plass til vaskemaskin. Sovealkove med skyvedørgarderobe. Vestvendt balkong med gode lys- og solforhold. Fra leiligheten har du en nærhet til det meste av nødvendigheter. Bussholdeplass ligger like utenfor bygget.

Borettslaget er veldrevet med god organisering. Fellesarealene er ryddige, velholdte og gir et trivelig bomiljø for alle beboere.

- Praktisk planløsning
- Gangavstand til matvarebutikk, treningssenter, café, restauranter og mye mer
- Ingen forkjøpsrett
- Flott utsikt og gode solforhold
- Glasshuset ligger like ved
- Felles takterrasse
- Parkeringplass med elbillader i garasje
- Romslig bod
- Heis



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	31
Egenerklæring .....	50
Energiattest .....	55
Nabolagsprofil .....	60
Budskjema .....	140

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 34 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 39 kvm

TBA: 6 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 34 kvm Gang, entré, stue/kjøkken, bad, alkove

### **TBA fordelt på etasje**

3. etasje

6 kvm Balkong

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Dvs. at innredet rom i en del tilfeller kan medtas som P-rom, selv om disse avviker fra krav i forskriftene eller ikke er byggemeldt eller søkt godkjent. Da det ikke foreligger en klar definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av hvert rom fastsettes etter takstmannens skjønn.

Det er takstbransjens retningslinjer for arealmåling som er lagt til grunn, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer. Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

### **Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

5229.9 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Totalt tomteareal for hele borettslaget er 5229,9 m<sup>2</sup> i følge opplysninger innehentet fra Infoland Bodø kommune. Pen brosteinsbelagt bakgård med beplantning. Bod i fellesareal i kjeller. Flott balkong på ca 6m<sup>2</sup>. Fast parkeringsplass i kjeller.

**Beliggenhet**

Borettslaget Østre Skolepark har en sentral beliggenhet i utkanten av de travleste bygatene. Det er gangavstand til alle byens fasiliteter, så vel som Rensånsparkei i motsatt retning. Sykehuset og City Nord ligger også kort vei unna.

Nærmeste daglivarebutikk er bare et steinkast unna. Kort sagt en optimal plassering for deg som vil være nært der det skjer, men heller ikke vil bli forstyrret av bylarm.

Leiligheten vender inn mot stille bakgård.

**Adkomst**

Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

**Bebyggelsen**

Område bestående av variert boligbebyggelse og næringsbygg.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Gangavstand til både skole og barnehage. Treningsstudioet Feel 24 ligger bare et steinkast unna.

**Offentlig kommunikasjon**

Buss.

**Bygningssakkyndig**

Ståle Limstrand

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Eiendom omhandler leilighet i boligblokk med arealer over 5 plan og 2 parkeringsetasjer under bakkenivå. Boligen er etablert på mur av betong. Etasjeskille med trebjelkelag og vinduer i

trematerialer. Takkonstruksjonen kledd med yttertekkning av papp.

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

2006 og tidvis

oppgradert.

Bygningen er idag ca 20 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Takstrappert fra 2024

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

### **Innhold**

3. etasje: Gang, entré, stue/kjøkken, bad, alkove

Kjeller: Bod

### **Standard**

Leiligheten har en 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:

Overflater

Generell standard:

Gulv: 3-stavs Parkett, Laminat at og fliser i gang med elektriske varmekabler.

Vegg: Malte strier

Tak: Malt betonghimling

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

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringer/utskiftning av gulv blir av kosmetiske forhold.

Fliser/flisfuger kan løsne over tid, det er ikke behov for utbedringstiltak nå, men kan være påregnelig på ett senere tidspunkt ved fullstendig manglende limheft under flis.

### 3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig smøremembran.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader

Forhold som har fått TG3:

Leiligheten har ingen forhold med tilstandsgrad 3.

#### **Innbo og løsøre**

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.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Kabel-TV/Internett inkludert i felleskostnader.

#### **Parkering**

Leiligheten har 1 fast parkeringsplass i garasjekjeller. Det er etablert el-bil lader på parkeringsplassen.

#### **Radonmåling**

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

## **Diverse**

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

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

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

Leiligheten leies ut samtidig som den er lagt ut for salg. Leieforholdet er tidsbestemt og opphører i utgangspunktet 01.08.2026. Det tas imidlertid forbehold om at leieforholdet kan forlenges dersom salgsprosessen tilsier det. Leiekontrakten har en gjensidig oppsigelsestid på 1 måned.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

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

# Borettslaget/Økonomi

## Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 750 000

### Omkostninger kjøper

1 750 000 (Prisantydning)

---

738 683 (Andel av fellesgjeld)

---

2 488 683 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

2 490 073 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 498 973 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 501 773 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 599 121 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 396 485 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**

Felleskostnader kr 2.760,- pr. md.  
Renter lån kr 3.171,- pr. md  
A-konto vann kr 150,- pr. md.  
Kabel-TV/Internett kr 513,- pr. md.  
Vedlikehold kr 350,- pr. md.  
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 6.944,- pr. md.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 944

### **Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Estimerte avdrag for andelen etter avdragsfri periode kr 2.145,- pr mnd.

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 738 683

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

01.04.2026

### **Kommentar fellesgjeld**

Bank: Handelsbanken  
Låne nummer: 9535.70.12938  
Nominell rente (flyt): 5,40 %  
Innfrielsesår: 2050  
Avdragsfrihet til: 2032  
Lånetype: Annuitet  
Antall terminer pr år: 12  
Saldo pr 01.04.2026: kr 160 650 000  
Andel av saldo: kr 738 683  
IN-ordning: Nei

**Andel fellesformue**

Kr 50 132

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Borettslaget Østre Skolepark

**Organisasjonsnummer**

888698302

**Andelsnummer**

18

**Om borettslaget**

Boligfelt i Bodø sentrum, mellom Dronningens gate og Kongens gate, organisert som et privat borettslag. Et åpen atrie med indre hage med fire blokker rundt. Bebyggelsen i fem etasjer er oppført som leilighets moduler i trekonstruksjoner. Det er til sammen 146 leiligheter fordelt på 1-roms, 2-roms og 3-roms leiligheter. Det er tre utleie hybler og en utleie stue i 1.etg som kan kun leies av beboere! Parkerings-anlegg finnes i 2-etasjer under borettslaget.

**Forkjøpsrett**

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

**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**

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av bolig holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyrehold ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Skriftlig erklæring angående dyrehold skal fylles ut. Dyrehold skal ikke være til ulempe for andre beboere.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Solibo AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 138, bruksnummer 4540, seksjonsnummer 1 i Bodø kommune. Andelsnr. 18 i Borettslaget Østre Skolepark med orgnr. 888698302

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 23.07.2014. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

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

23.07.2014.

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

Eiendommen følger Kommuneplanens Arealdel 2022-2034 med Ikrafttredelse 16.06.2022, med arealbruk: Sentrumsformål. Reguleringsplanen har som formål: Annet kombinert formål, gangvei og boliger.

#### **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.

## Kontraksgrunnlag

### **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](http://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](http://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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

25 000 Meglers vederlag

9 375 Fotograf

4 200 Kommunale opplysninger

16 293 Markedspakke  
5 990 Oppgjørshonorar  
5 002 Opplysninger fra forretningsfører  
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
9 900 Tilretteleggingsgebyr  
6 570 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  
Teglverkveien 15 Inngang c, 8006 BODØ

**Salgsoppgavedato**

25.04.2026

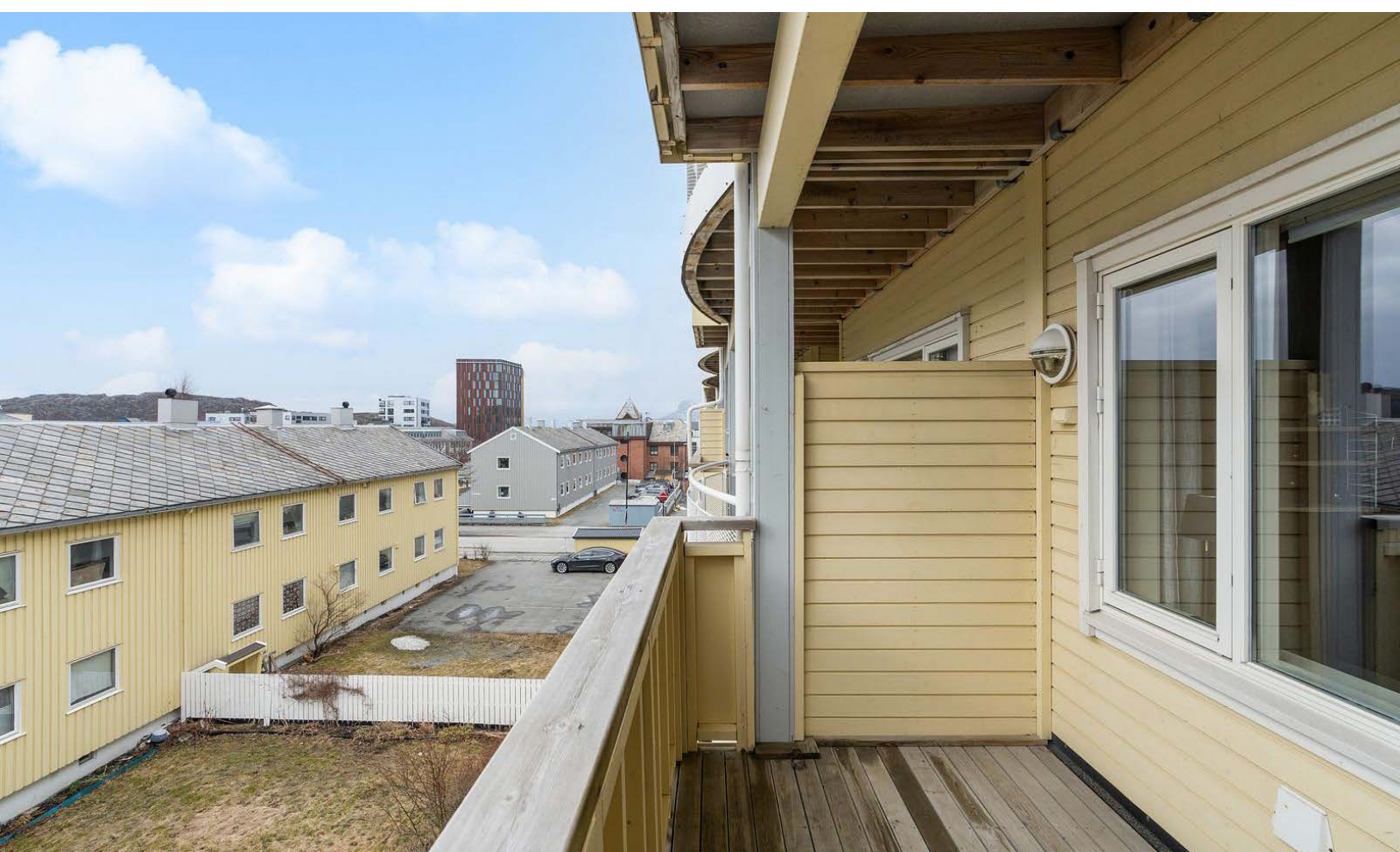










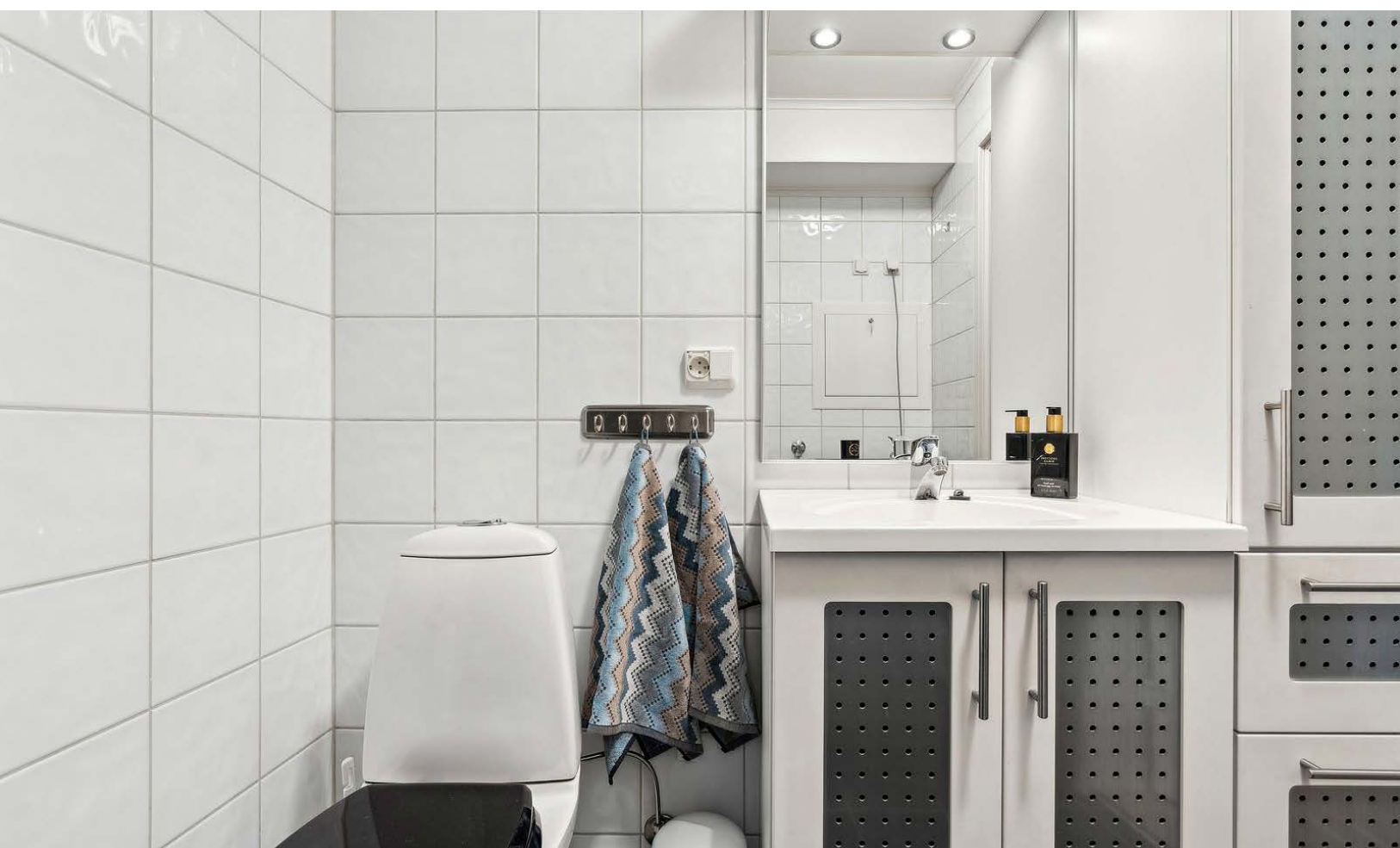


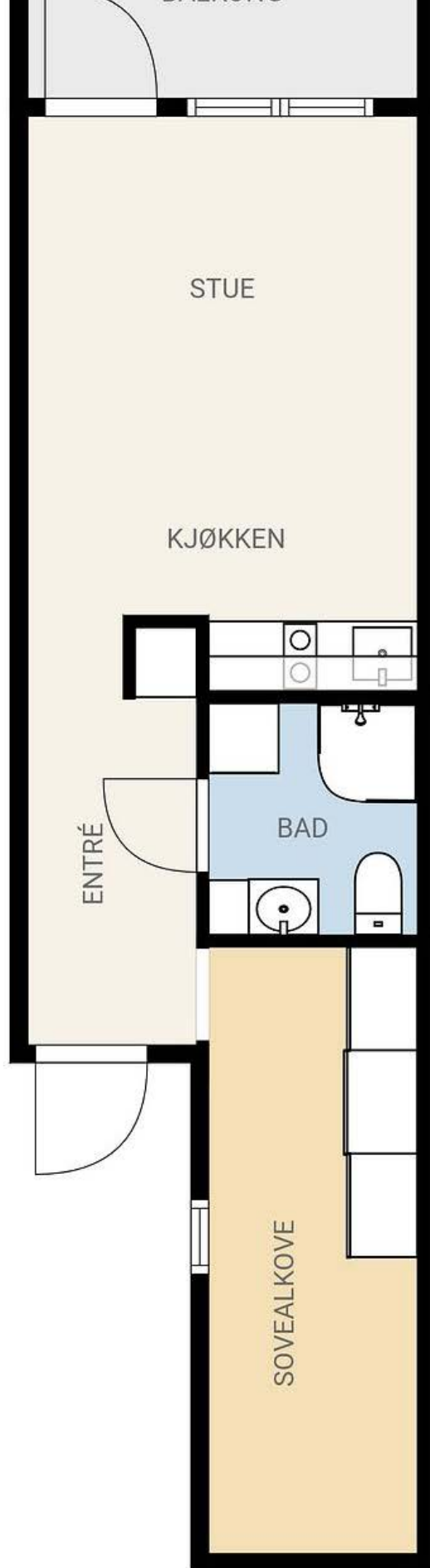














# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Leilighet



Dronningens gate 60, 8006 BODØ



BODØ kommune



gnr. 138, bnr. 4540



Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m<sup>2</sup> BRA-i: 34 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 21592-1607

Eiendomsverdi ref nr: PD6022

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Limstrand



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Byggcon Nord AS

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

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.

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

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: [www.byggcon.no](http://www.byggcon.no)

Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost [post@byggcon.no](mailto:post@byggcon.no)

Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig

Ståle Limstrand

Uavhengig Takstingeniør

[stale@byggcon.no](mailto:stale@byggcon.no)

412 21 281

Medlem av



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler leilighet i boligblokk med arealer over 5 plan og 2 parkeringsetasjer under bakkenivå. Boligen er etablert på mur av betong. Etasjeskille med trebjelkelag og vinduer i trematerialer. Takkonstruksjonen kledd med yttertekking av papp.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig. Beskrevne bygning er oppført 2006 og tidvis oppgradert.

Bygningen er idag ca 20 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

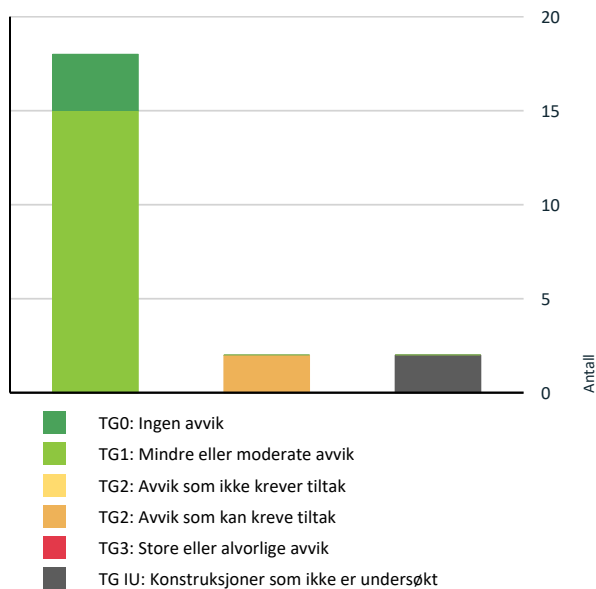
## Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig lettvegg mellom alkove og bod er tatt ned, hele rommet er benyttet som en sovealkove.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

## Energimerke



## 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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Energi

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

## 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.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

2006

### Kommentar

Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Normal standard på bygget ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i leiligheten. Vinduene fremstår i forventet tilstand, det ble ikke avdekket punkterte vindusglass eller skader av betydning

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Ytterdør i solid treverk med glassfelt.

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

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong på cirka 8m<sup>2</sup>.

Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer

Rekkverket er målt over 100cm fra toppen av rekkverk til terrassebord.

Normal vedlikehold i form av pussing og maling etter behov.

### TG IU Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Utvendig vedlikehold er sameiet/borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som

# Tilstandsrapport

omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Generell standard:

Gulv: 3-stavs Parkett, Laminat at og fliser i gang med elektriske varmekabler.

Vegg: Malte strier

Tak: Malt betonghimling

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

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Knirk i gulv.

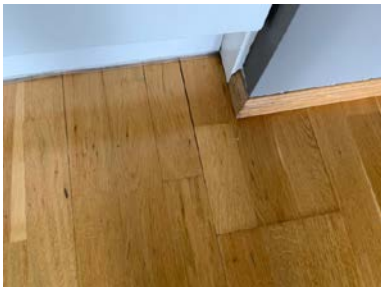
Bom i flis.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringer/utskiftning av gulv blir av kosmetiske forhold.

Fliser/flisfuger kan løsne over tid, det er ikke behov for utbedringstiltak nå, men kan være påregnelig på ett senere tidspunkt ved fullstendig manglende limheft under flis.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.

Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

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

### TG 0 Radon

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligens innvendige dører er formpressede dører ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Våtrommet er som fra byggeår.

Sørg for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk.

### 3. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på vegg og malte himlingsplater.

### 3. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler

Topp membran i i dørterskel er målt over 25mm fra toppen av slukrist.

Tilfredstillende fall til sluk.

### 3. ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig smøremembran.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra fellesanlegg.  
Styres via kjøkkenventilator.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold.  
Fuktundersøkelsen ble tatt med pigger i bunnsvill og visuelt undersøkt med kamera.



## KJØKKEN

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Hvite slette kjøkkenfronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt vask.  
Integrert platetopp og kjøleskap.

# Tilstandsrapport

Backsplashplate over benkeplate.

Alle funksjonene er ivaretatt, eventuelle utskiftninger vil være på grunn av kosmetiske forhold.

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

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



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.  
Stakeluke er plassert i fellesarealer i kjeller

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav,

### TG IU Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Felles berederløsning.  
Ikke inspisert

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 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. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

40A hovedsikring, fordelt på 8 kurser.

16 og 20A automatsikringer.

Hovedsaklig skjult el-anlegg.

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.

Det er ikke kjent om det er gjort noe på det elektriske anlegget siden byggeår.

Eier har fått skiftet utelampen av Nor-el.

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?

Nei

Det foreligger samsvarserklæring på uitskiftning av sikringsskap i 2018.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

# Tilstandsrapport



## **T E 0** Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# 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

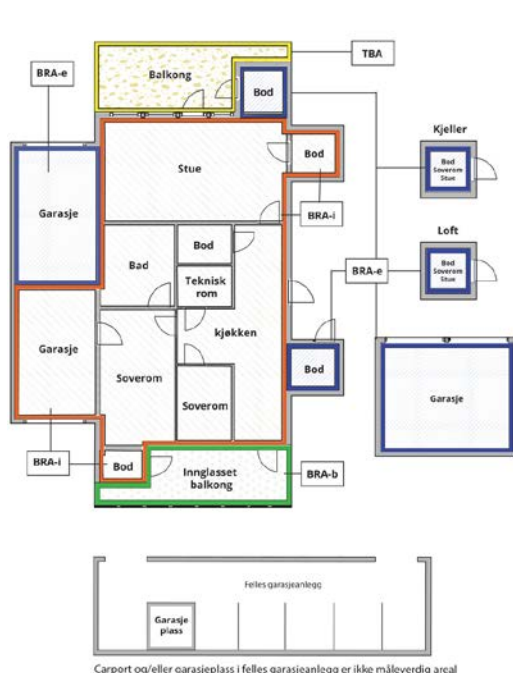
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	34			34	6
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>34</b>	<b>5</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>39</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang, entré, stue/kjøkken, bad, alkove		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Dvs. at innredet rom i en del tilfeller kan medtas som P-rom, selv om disse avviker fra krav i forskriftene eller ikke er byggemeldt eller søkt godkjent. Da det ikke foreligger en klar definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av hvert rom fastsettes etter takstmannens skjønn.

Det er takstbransjens retningslinjer for arealmåling som er lagt til grunn, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.

Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Opprinnelig lettvegg mellom alkove og bod er tatt ned, hele rommet er benyttet som en sovealkove.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	34	0

### Kommentar

Leilighet

Arealet i kjelleren er ikke tatt med i denne arealoppstillingen da det er adkomst via fellesarealer.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2024	Stian Holst Andreassen Frank Sigfred Christensen	Takstingeniør Kunde
25.3.2026	Ståle Limstrand - med utlånte nøkler	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	4540		0	5229.9 m <sup>2</sup>	Ambita/infoland	Eiet

### Adresse

Dronningens gate 60

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET ØSTRE SKOLEPARK	888698302			Christensen Frank Sigfred, Tangen Hege

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

18

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Borettslaget Østre Skolepark har en sentral beliggenhet i utkanten av de travleste bygatene. Det er gangavstand til alle byens fasiliteter, så vel som Rensånsparken i motsatt retning. Nærmeste daglivarebutikk er bare et steinkast unna. Kort sagt en optimal plassering for deg som vil være nært der det skjer, men heller ikke vil bli forstyrret av bylarm. Leiligheten vender inn mot stille bakgård.

### Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

### Om tomten

Totalt tomteareal for hele borettslaget er 5229,9 m<sup>2</sup> i følge opplysninger innehetet fra Infoland Bodø kommune. Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei Dronningensgate og Kongensgate. Leiligheten har 1 fast parkeringsplass i garasjekjeller og bod i fellesareal i kjeller.

Det er etablert el-bil lader på parkeringsplassen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2024	
2	22.04.2024	
3	23.04.2024	
4	23.04.2024	
5	17.04.2026	
6	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# 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

Hege Tangen

Frank Sigfred Christensen

---

## Boligen

Dronningens Gate 60

8006 Bodø

1804-138/4540/0/1

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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?

♦ **Ja**

Takstrapport fra 2024

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

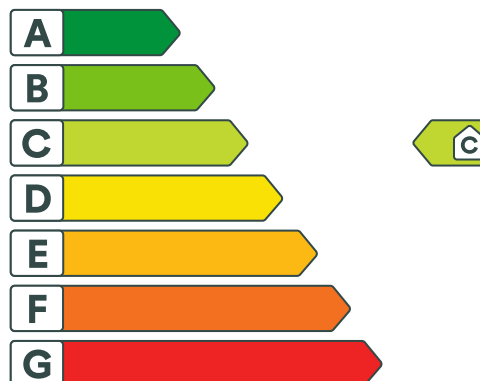
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse <b>Dronningens gate 60, 8006 BODØ</b>	
Dato for energimerking <b>17.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-283045</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>19578860</b>
Gårdsnummer <b>138</b>	Bruksnummer <b>4540</b>
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0302</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2006</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>34,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>34,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**148,22 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**177,39 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**6 031 kWh**



## Dronningens gate 60, 8006 BODØ



### Detaljering

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



## Dronningens gate 60, 8006 BODØ



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 5: 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 6: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



## 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

Dronningens gate 60 - Nabolaget Østre Skolepark/Urtegårdsgr. - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

Bankgata Totalt 10 ulike linjer	2 min 0.2 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	5 min 0.4 km
Bodø lufthavn	6 min

## Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.) 355 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	17 min 1.4 km
St Eysteins skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	18 min 1.6 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 93 elever, 6 klasser	17 min 1.4 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	10 min 0.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	17 min

## Ladepunkt for el-bil

Bodø kommune KØngens gate	4 min
Nedre torg	5 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

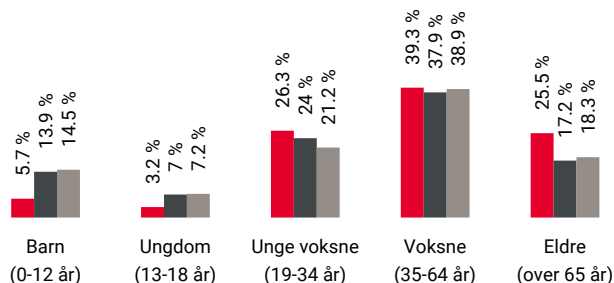
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Høflige 49/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østre Skolepark/Urtegårdsgr.	791	531
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Barnas Hus barnehage (1-5 år) 45 barn	3 min 0.2 km
Gla'ungen (1-5 år) 38 barn	10 min 0.9 km
Asphaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	12 min 0.9 km

## Dagligvare

Coop Prix Storgata Post i butikk	2 min 0.2 km
Kiwi Meierikvartalet PostNord	3 min 0.3 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



### Vedlikehold veier

Godt velholdt 78/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 77/100

## Sport

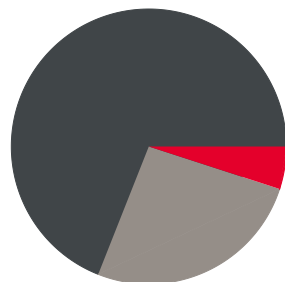
Bankgata kunstgressbane 9 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.7 km

Asphaugen videregående skole gym... 10 min   
Aktivitetshall 0.8 km

Feel24 Bodø Sentrum 2 min

Rapida Meierikvartalet 3 min

## Boligmasse



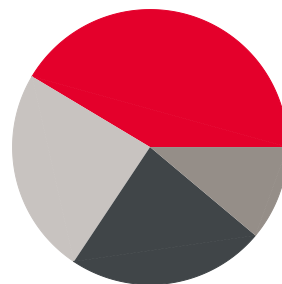
5% enebolig  
 69% blokk  
 26% annet

## Varer/Tjenester

Koch/Glasshuset 6 min

Apotek 1 Tordenskjold 4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



41% i barnehagealder  
 23% 6-12 år  
 11% 13-15 år  
 24% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 59%

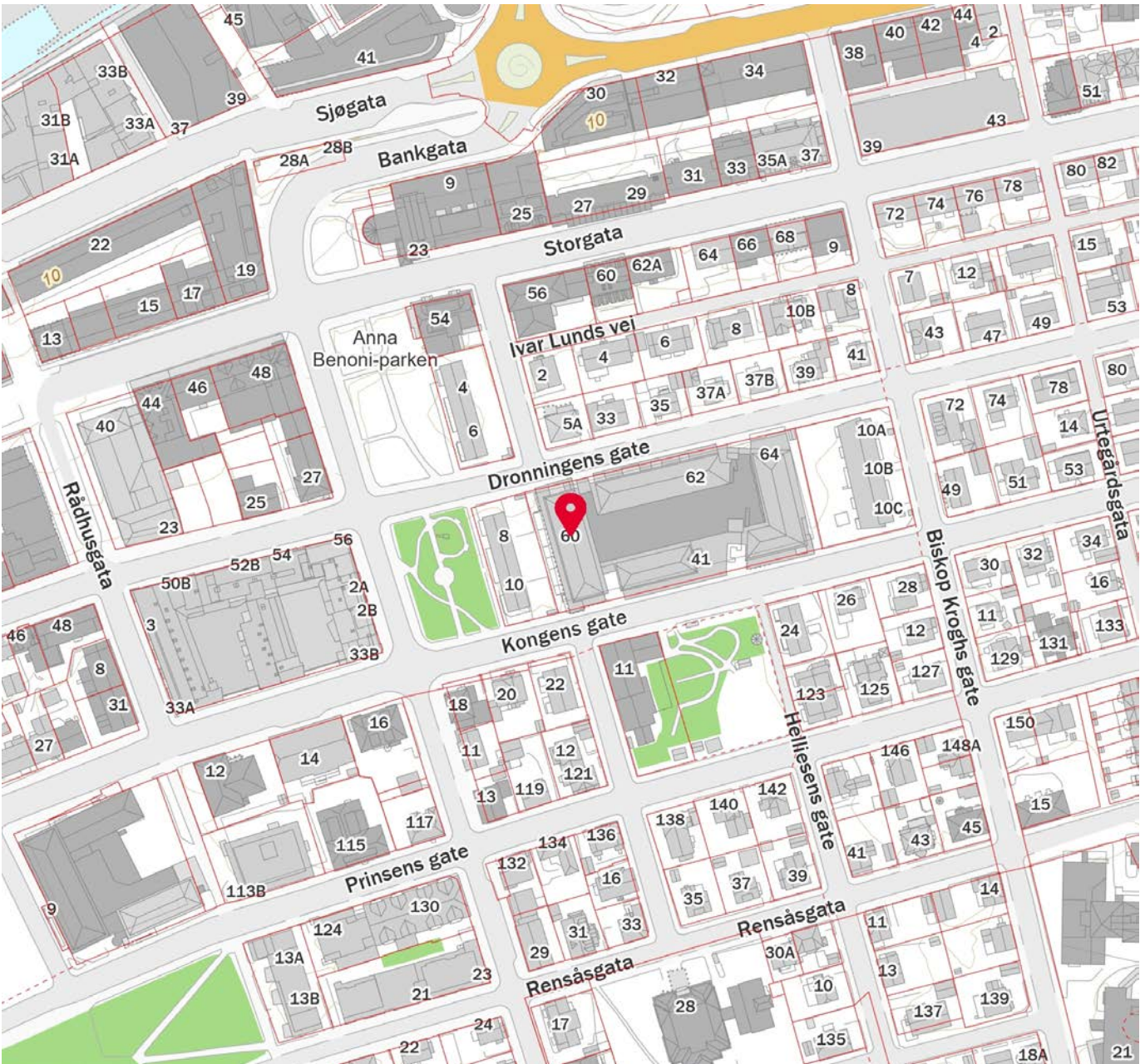
Østre Skolepark/Urtegårdsgt.

Bodø

Norge

## Sivilstand

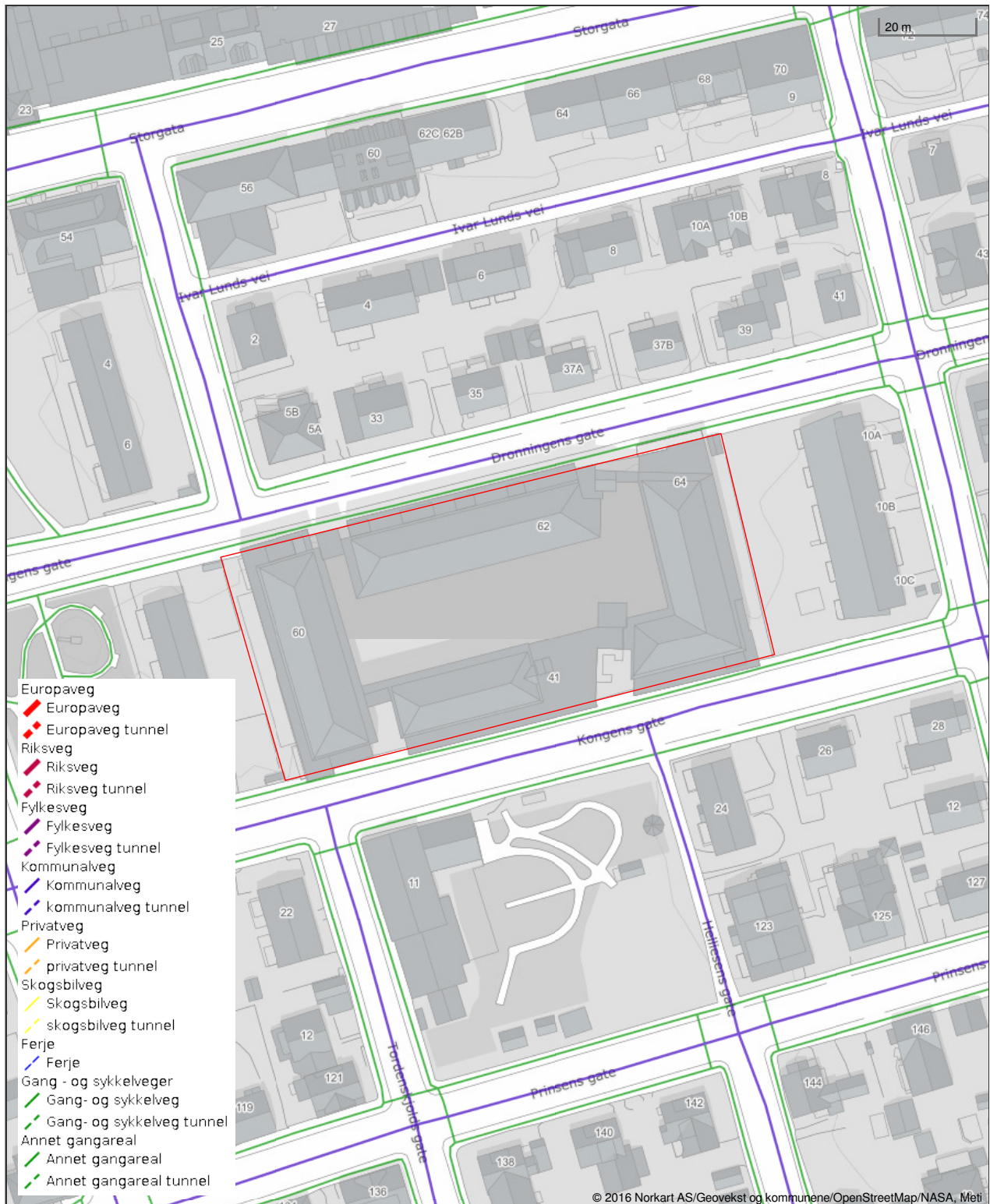
		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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



# Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/4540//



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



Bodø kommune

## Grunnkart

Eiendom: 138/4540/0/1  
Adresse: Dronningens gate 60  
Dato: 25.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. ussiv nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026

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



Bodø kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 138/4540/0/1  
Adresse: Dronningens gate 60  
Dato: 25.03.2026  
Målestokk: 1:1000

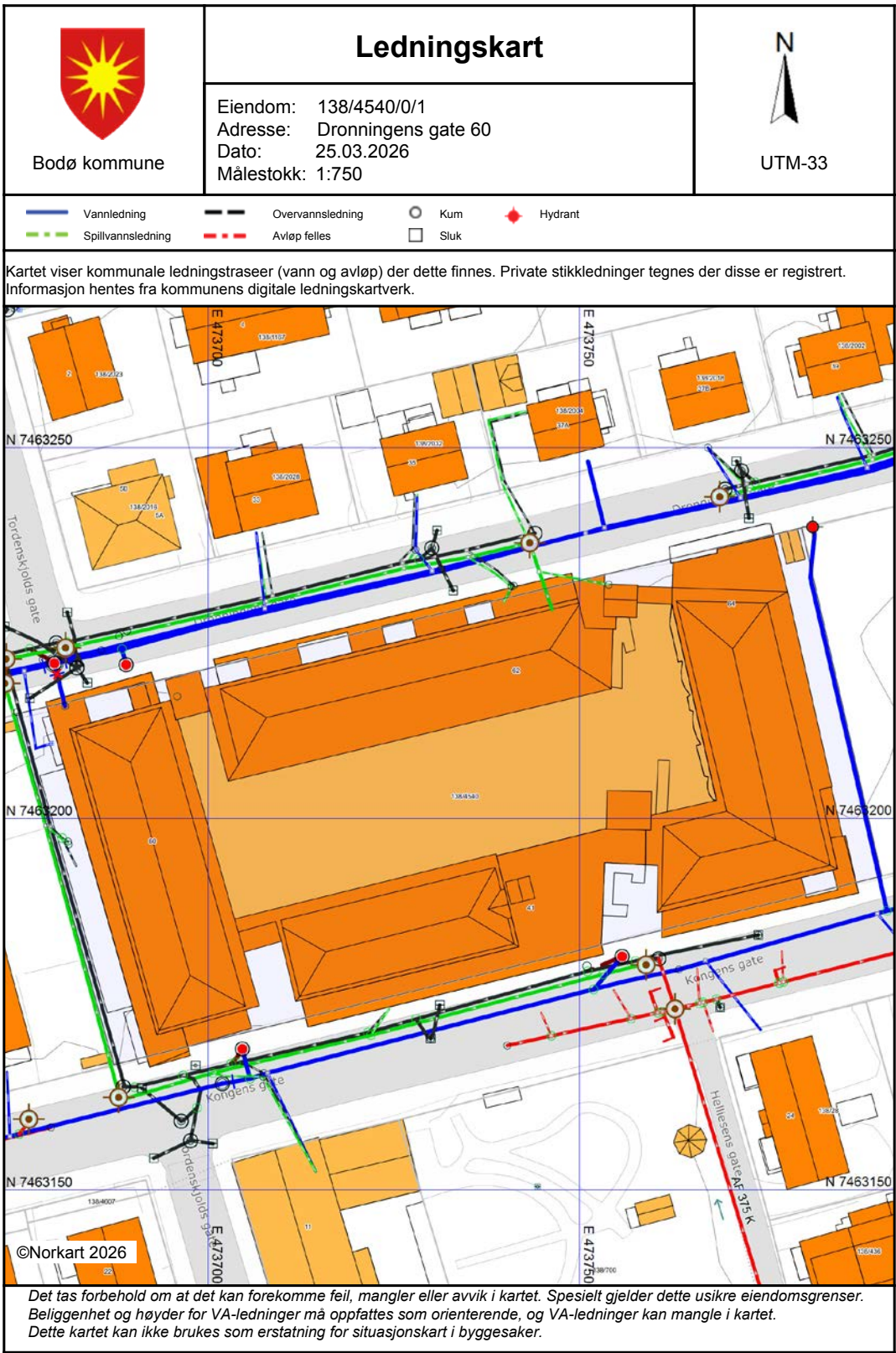


UTM-33



©Norkart 2026

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





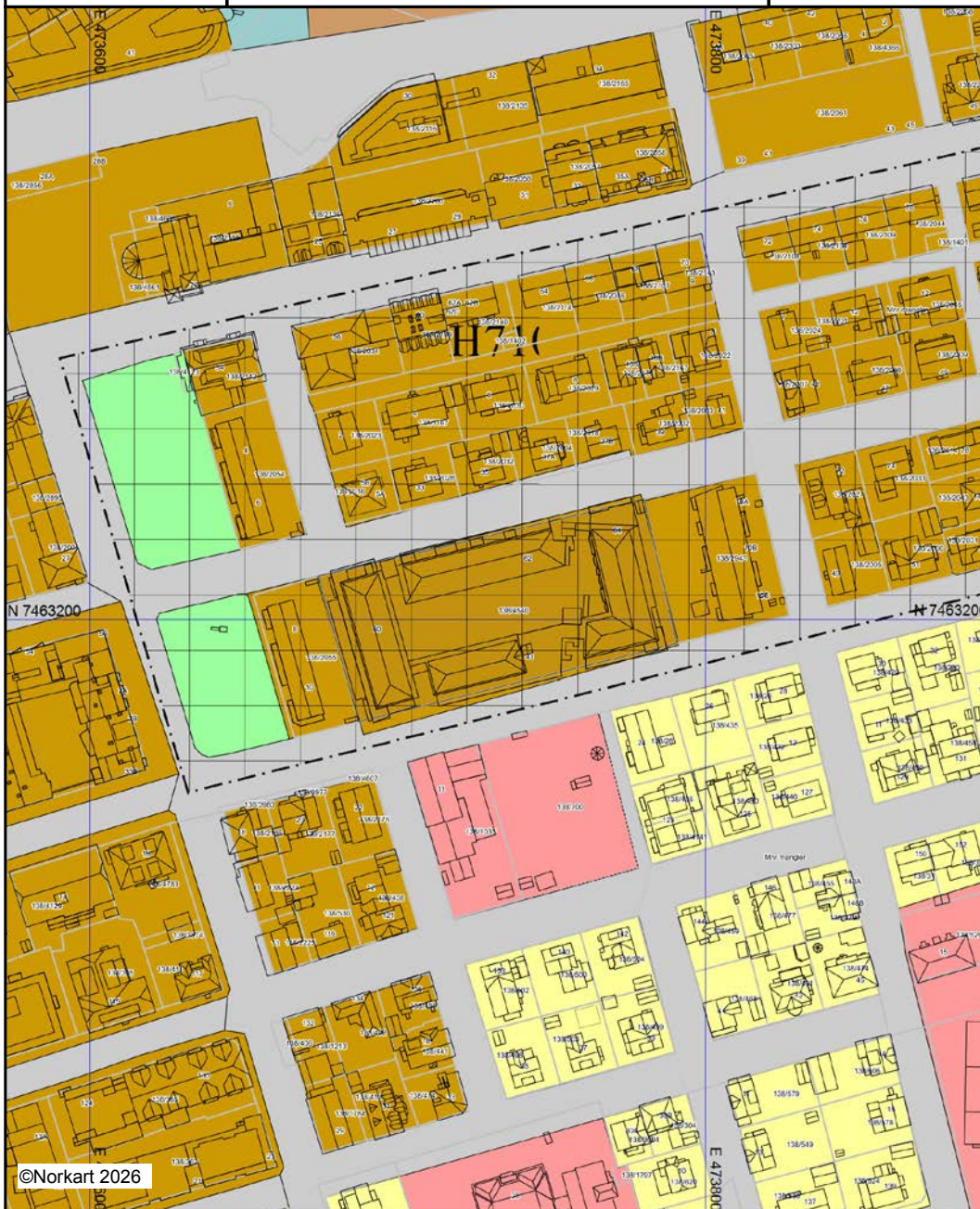
Bødø kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 138/4540/0/1  
Adresse: Dronningens gate 60  
Dato: 25.03.2026  
Målestokk: 1:2000

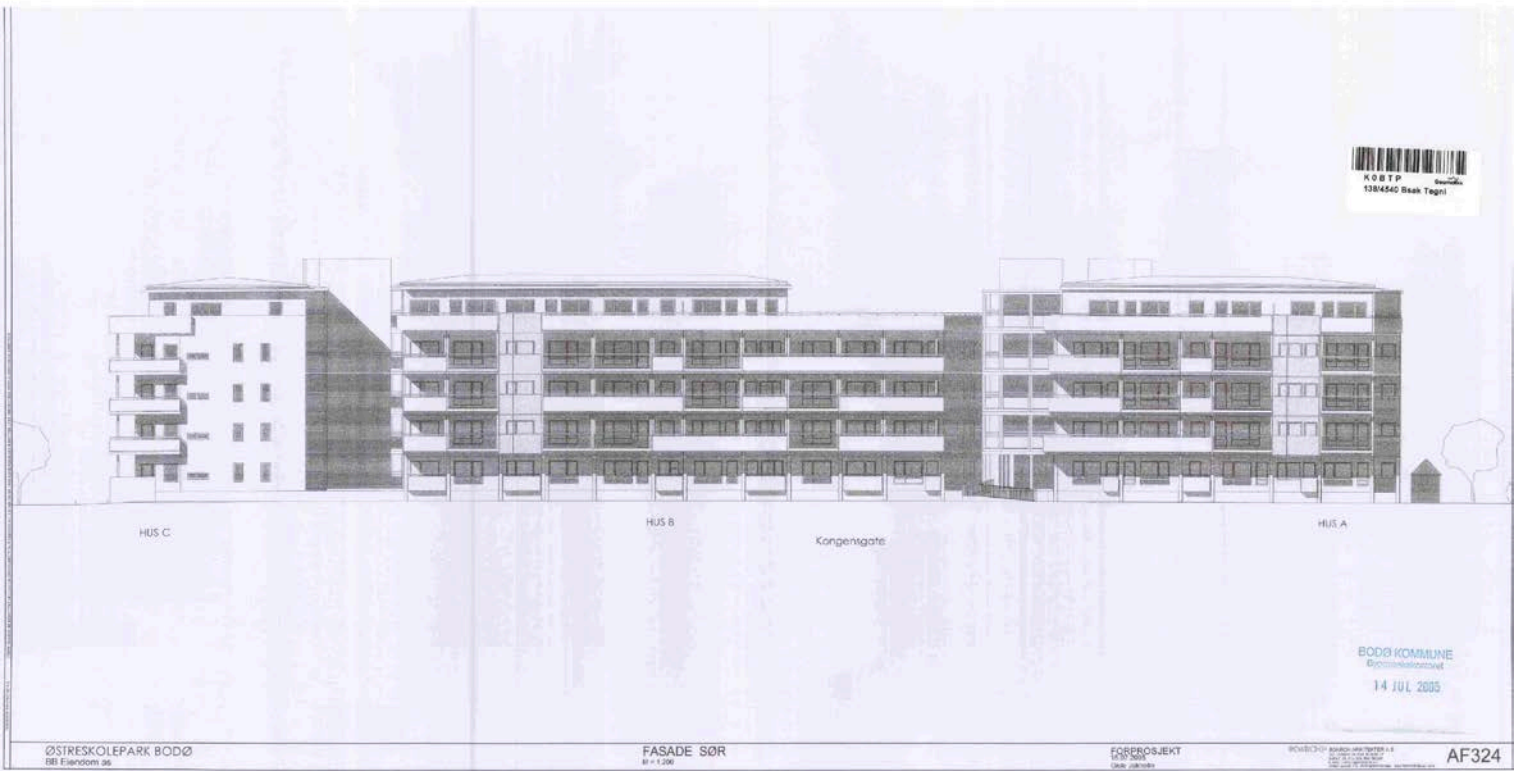


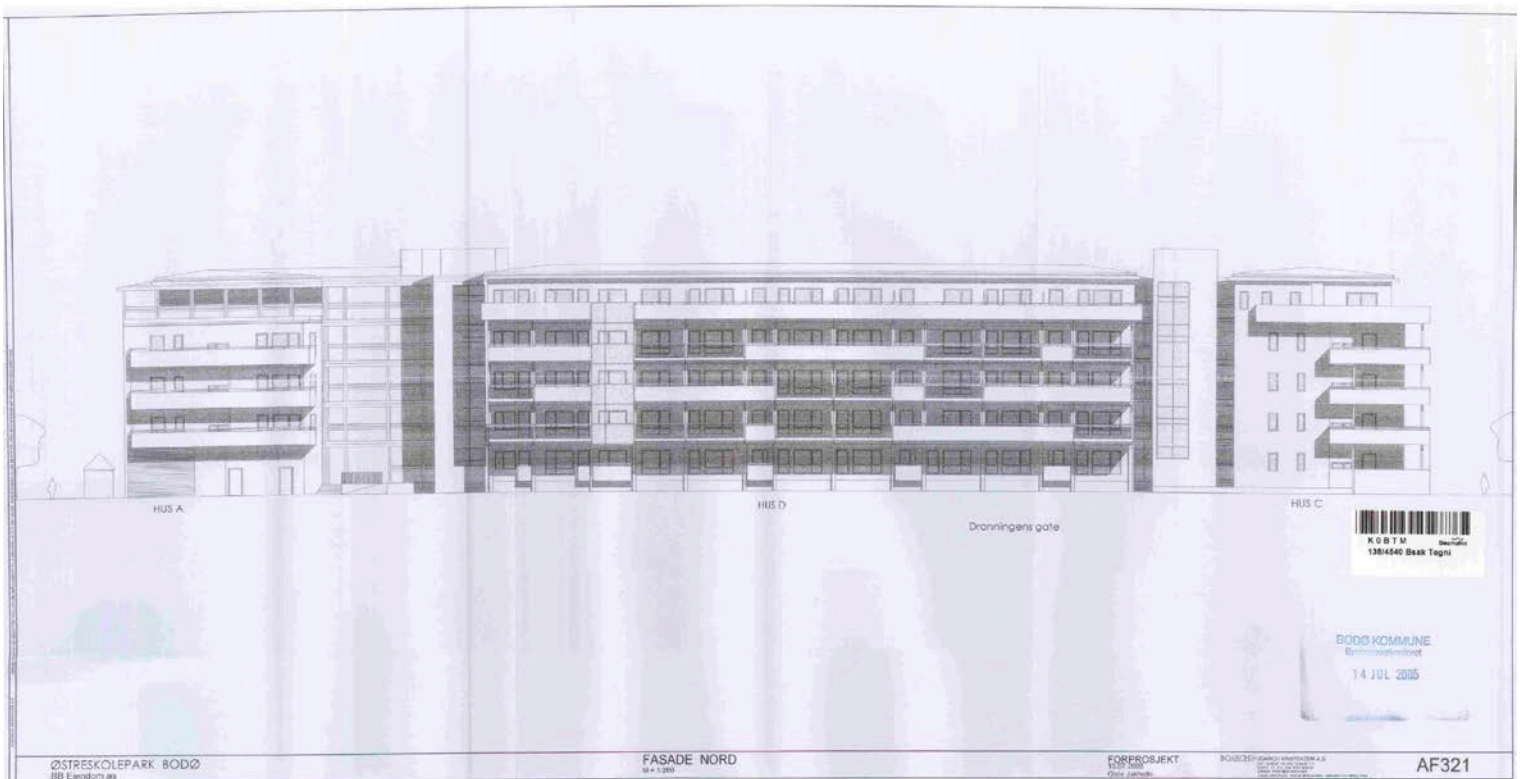
UTM-33

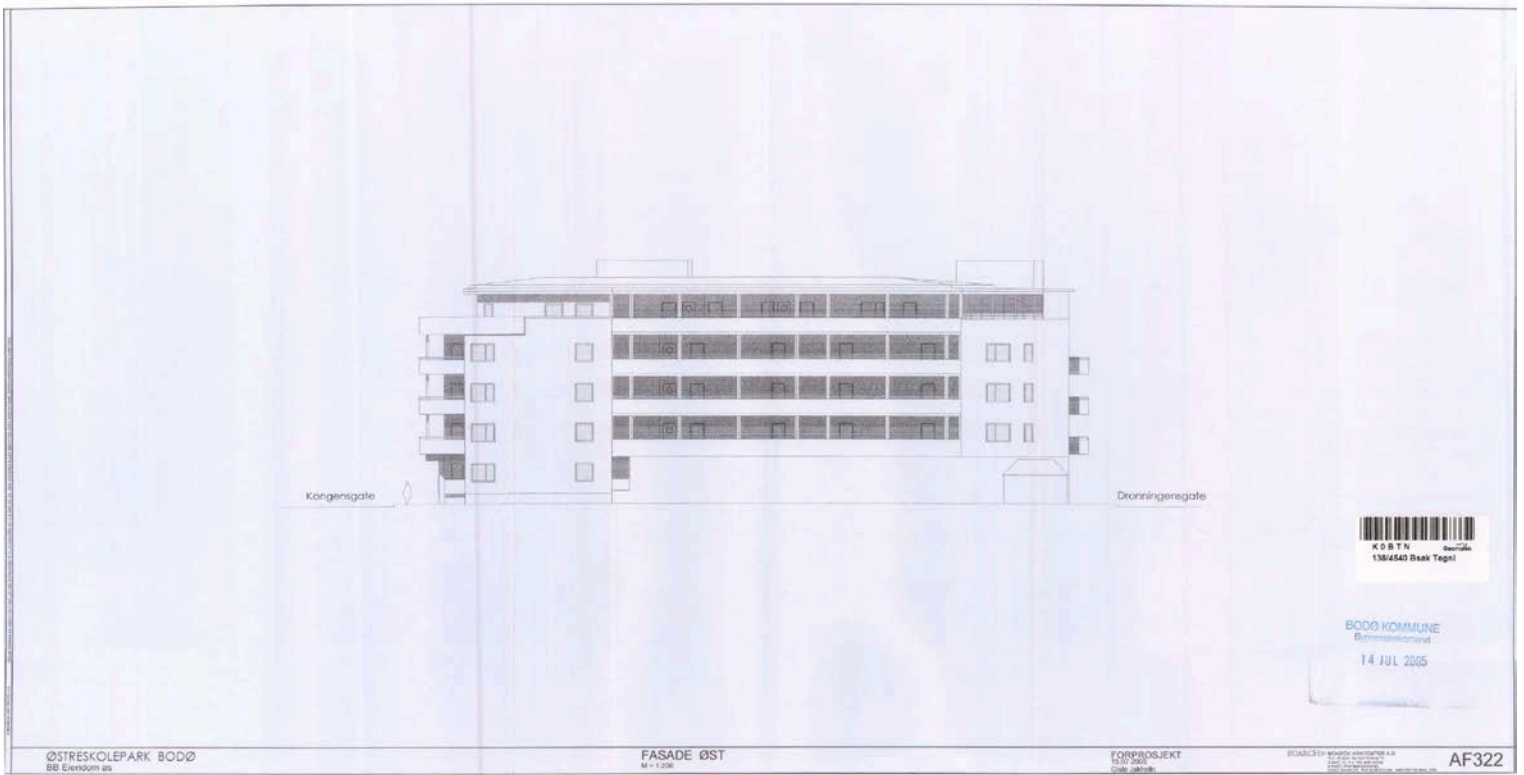


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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









BODØ KOMMUNE  
Børnestrømning  
14 JUL 2005

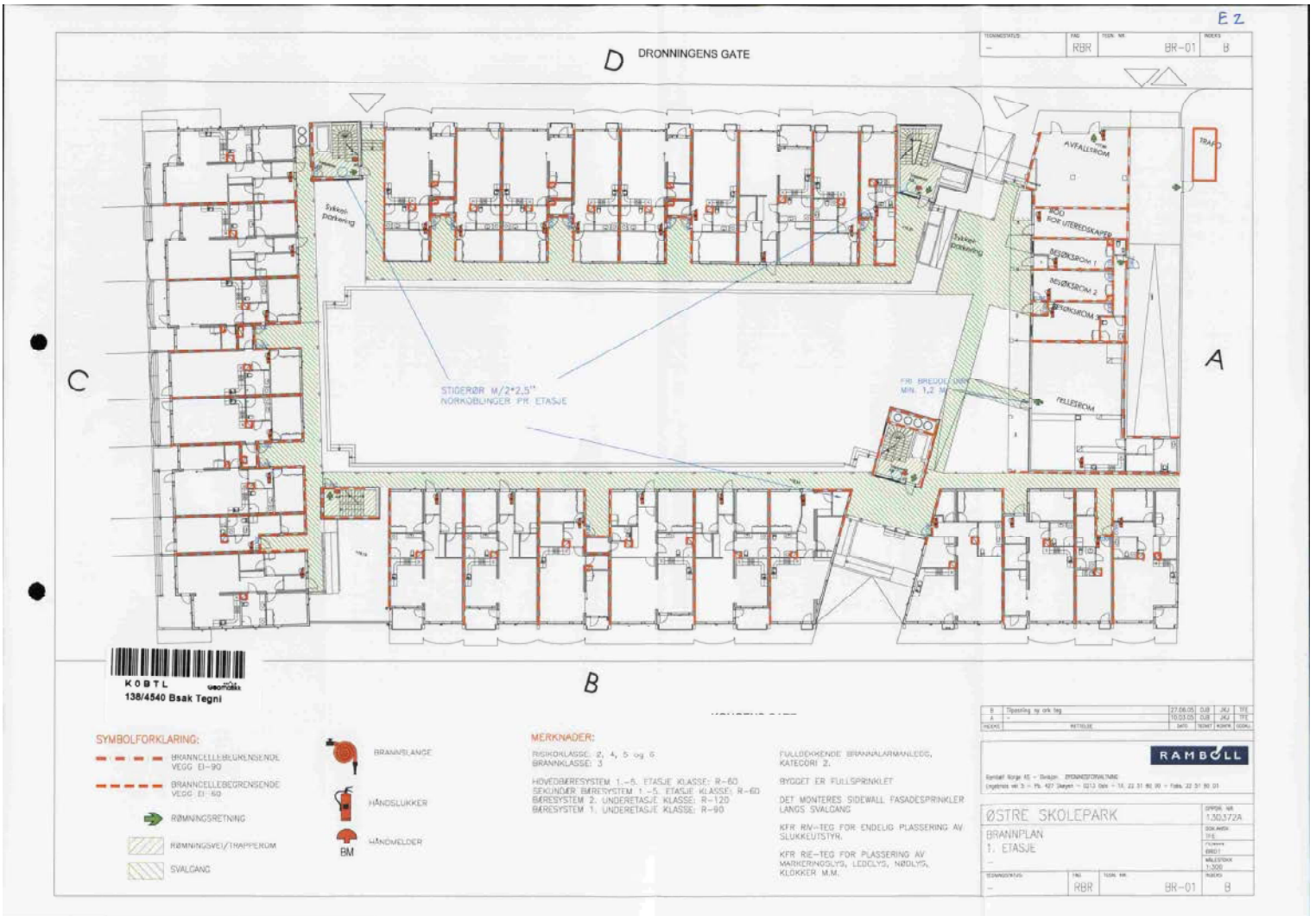
ØSTRESKOLEPARK, BODØ  
BB Entendom as

FASADE ØST  
M = 1:200

FORPROSJEKT  
13/7 2005  
Graf. arkitekt

BODØ BY- og planregulering AS  
BODØ KOMMUNE  
BODØ

AF322



BYGNINGSNUMMER	PROJEKTNR.	ETASJE	NOEDEL
-	RBR	BR-02	B



STIGERBR 1,4/2\*2,5"  
NØRKOBLINGER PR ETASJE

**SYMBOLFORKLARING:**

- BRANNCELLEBEDEGRENSENDE VEGG EI-90
- BRANNCELLEBEDEGRENSENDE VEGG EI-60
- RØMNINGSDIREKSJON
- RØMNINGSGÅNG/TRAPPEROM
- SVÅLGANG

- BRANNSLANGE
- HÅNDSLØKKER
- HÅNDEMELDER

**MERKNADER:**

RISIKOKLASSE: 2, 4, 5 og 6  
BRANNKLASSE: 3

HØVEDBRANNSYSTEM 1.-5. ETASJE KLASSE: R-60  
SEKJUNDÆR BRANNSYSTEM 1.-5. ETASJE KLASSE: R-60  
BRANNSYSTEM 2. UNDERETASJE KLASSE: R-120  
BRANNSYSTEM 1. UNDERETASJE KLASSE: R-90

FULLDEKKENDE BRANNALARMANLEGG, KATEGORI 2.

BYGGET ER FULLSPRINKLET

DET MONTERES SIDERULL FASADESPRINKLER LANGS SVÅLGANG

MTR. (BY. TEG. FOR) ENDELIG PÅSSJERING AV SLUKKEUTSTYR.

KFR. RE-TEG. FOR PÅSSJERING AV MARKERINGSLYS, LEDELIS, NØDLYS, KLOKKER M.M.

BYGNINGSNUMMER	PROJEKTNR.	ETASJE	NOEDEL
-	RBR	BR-02	B

**RAMBOLL**

Østreskolepark AS - Bygghjelp (BYGNINGSPLAN) 130372A

ØSTRE SKOLEPARK 130372A

BRANNPLAN 2. ETASJE

BYGNINGSNUMMER	PROJEKTNR.	ETASJE	NOEDEL
-	RBR	BR-02	B

PLANNR.	REV. NR.	ADRES.
RBR	BR-03	B



**SYMBOLFORKLARING:**

- BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG EI-90
- BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG EI-60
- RØMNINGRETNING
- RØMNINGSDØR/TRAPPEROM
- SVÅLGANG

- BRANNSLANGE
- HÅNDSLÜKKER
- HÅNDEMELDER

**MERKNADER:**

- RISIKOKLASSE: 2, 4, 5 og 6
- BRANNKLASSE: 3
- HØVEDBRANNSYSTEM 1.-5. ETASJE: KLASSE: R-60
- SEKUNDÆR BRANNSYSTEM 1.-5. ETASJE: KLASSE: R-60
- BRANNSYSTEM 2. UNDERETASJE: KLASSE: R-120
- BRANNSYSTEM 1. UNDERETASJE: KLASSE: R-90

- FULLDEKKENDE BRANNALARMLEGG, KATEGORI 2.
- BYGGET ER FULLSPRINKLET
- DET MONTERES SIDEWALL FASADESPRINKLER LANGS SVÅLGANG
- KFR RV-TSG FOR ENDELIG PÅSÆTNING AV SLUKKETSTYR.
- KFR RE-TSG FOR PÅSÆTNING AV SÅRKEFØLSELS, LEDELYS, NØDLYS, KLOKKER M.M.

B	TRAPPEVING VED ÅRS TEG	27.04.2011	0,00	AKJ	1	VE
A		03.03.2011	0,00	AKJ	1	VE
REVISJON	REVISJON	04.03.2011	0,00	AKJ	1	VE



Kontrakt Norge AS - Skoleparksprosjektet  
 Skoleparksprosjektet - Østreskolepark  
 1. etasje - 3. etasje

ØSTRE SKOLEPARK		SPESIFIKASJON
BRANNPLAN		1.303.72A
3. ETASJE		DRUKNING
		TRAPP
		TRAPP
		TRAPP
		TRAPP
		TRAPP
PLANNR.	REV. NR.	ADRES.
RBR	BR-03	B

PLANNR	FAK	PLAN NR.	PROJ. NR.
	RBR		BR-04
			B



**SYMBOLFORKLARING:**

- BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG EI-90
- BRANNCELLEDEDEGRENSENDE VEGG EI-60
- RØMMINGSRETNING
- RØMMINGSVEI/TRAPPEROM
- SVAL GANG

- BRANNGLANDE
- HÅNDSLUKKER
- HÅNDEVELDER

**MERKNADER:**

RISIKOKLASSE: 2, 4, 5 og 6  
BRANNKLASSE: 3

HØVEDRIFRESYSTEM 1 -5, ETASJE: R-80  
SEKUNDR BÆRESYSTEM 1, -5, ETASJE: KLASSE: R-60  
BÆRESYSTEM 2, UNDERETASJE: KLASSE: R-120  
BÆRESYSTEM 1, UNDERETASJE: KLASSE: R-90

FULLDEKKENDE BRANNALARMLEGG, KATEGORI 2.

BYGGET ER FULLSPRINKLET

DET MONTERES SIDEWALL FASADESPRINKLER LANGS SVAL GANG

KFR RV-TEG FOR ENDELIG PlassERING AV SØRMRØRSTR.

KFR RE-TEG FOR PlassERING AV MARKERINGSLYS, LEBELYS, NØDLYS, KLOKKER M.M.

B	TILBUDNING AV ARK TEG	27.08.03	DR	JUK	TR
A		19.03.03	DR	JUK	TR
DRUKK					



Statistikk Norge AS - Skanska - BYGGKONTOR

Engelshavn vei 2 - Pb. 407 Drammen - 3613 Oslo - Tlf. 02 21 80 00 - Faks. 02 21 80 01

ØSTRE SKOLEPARK		OPPER NR.
DRANNPLAN		1.303/22A
4. ETASJE		ETASJE
		FLUKT
		STOR
		AREAL
		1.300
		1.300
PLANNR	FAK	PLAN NR.
	RBR	
		BR-04
		B

PLANNR.:	RBR	BLÅ. NR.:	BR-05	BLÅK.:	B
----------	-----	-----------	-------	--------	---



**SYMBOLFORKLARING:**

- BRANNCELLEBEHRENSBØRDE, VEGG EI-90
- BRANNCELLEBEHRENSBØRDE, VEGG EI-60
- RØMNINGSRETNING
- RØMNINGSVEI/TRAPPEROM
- SVÅLGANG

- BRANNLANSE
- HÅNDELUKKER
- HÅNDEVÆLDER

**MERKNADER:**

- RISIKOKLASSE: 2, 4, 5 og 6
- BRANNKLASSE: 3
- HØVEDBEREBSYSTEM 1: 1.-5. ETASJE KLASSE: R-60
- SEKULÆR BERESYSTEM 1: 1.-5. ETASJE KLASSE: R-60
- BERESYSTEM 2: UNDERETASJE KLASSE: R-120
- BERESYSTEM 1: UNDERETASJE KLASSE: R-90

- FULLDEKKNENDE BRANNALARMKLEDD, KATEGORI 2.
- BYGGET ER FULLSPRINKLET
- DET MONTERES SIDEWALL FASADESPRINKLER LANGS SVÅLGANG
- KJEM. NY-TEG FOR ENDELIG PLAGSERING AV SLIKKEUTSTYR.
- NYE RE-TEG FOR PLAGSERING AV MARKERINGSSYSS, LEDELYS, NØDLYS, KLOKKER M.M.

U	TILBUDNING AV ARK TEG	27.06.01	08	JUL	TR
A		16.03.02	02	JUL	TR
BEV		1.04.02	02	JAN	TR



Kontakt Røkke AS - Svingen 10, 130372A  
 Tlf: 47 47 47 47 - Fax: 47 47 47 47

ØSTRE SKOLEPARK		DRIFTE NR.	1.50372A
BRANNPLAN		DRIFTE NR.	1.50372A
5. ETASJE		DRIFTE NR.	1.50372A
		DRIFTE NR.	1.50372A
		DRIFTE NR.	1.50372A
PLANNR.:	RBR	BLÅ. NR.:	BR-05
		BLÅK.:	B

BYGNINGSKOD:	RBR	BYGN. NR.:	BR-U1	BLOKK:	A
--------------	-----	------------	-------	--------	---



**SYMBOLFORKLARING:**

- BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG E-90
- BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG E-60
- RØMNINGSRETNING
- RØMNINGSVEI/TRAPPEROM
- SVÅLGANG
- BRANNSLANGE
- HÅNDSLUKKER
- HÅNDEMELDER
- LEDELYS

**MERKNADER:**

- RISIKOKLASSE: 2, 4, 5 og 6  
BRANNKLASSE: 3
- HØYDEBÆRESYSTEM 1.-5. ETASJE KLASSE: R-60  
SEKUNDR BÆRESYSTEM 1.-5. ETASJE KLASSE: R-60  
BÆRESYSTEM 2. UNDERETASJE KLASSE: R-120  
BÆRESYSTEM 1. UNDERETASJE KLASSE: R-90
- FULLDEKRENDE BRANNALARMLEGG, KATEGORI 2.
- BYGGET ER FULLSPRINKLET
- DET MONTERES SIDEWALL FASADESPRINKLER LANGS SVÅLGANG
- KFR RV-TEG FOR ENDELIG PLAGSERRING AV SLURKUTSITH.
- KFR RE-TEG FOR PLAGSERRING AV MARKERINGSLYS, LEDELYS, NØDLYS, KLOKKER M.M.

A	15.03.2018	SB	JUK	TFE
REVISJON				



Ramboll Norge AS - Divisjon: BYGNINGSFORVALTNING  
 Engdalsveien 2 • PB 427 Østern • 0213 Oslo • TF: 22 31 90 00 • Faks: 22 31 91 01

ØSTRE SKOLEPARK		OPPL. NR.	1.303/22A
BRANNPLAN		OK ANSV.	TFE
1. UNDERETASJE		FL. NR.	110
		AREAL	1.300
		BYGN.	1.300
BYGNINGSKOD:	RBR	BYGN. NR.:	BR-U1
		BLOKK:	A

PLANNRITT:	FAK	TEK. NR.	REK.
-	RBR	BR-U2	A



**SYMBOLFORKLARING:**

- BRANNCELLBEGRENSENDE VEGG E1-90
- BRANNCELLBEGRENSENDE VEGG E1-60
- RØMNINGSRETNING
- RØMNINGSVEL/TRAPPEROM
- SVALGANG

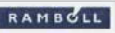
- BRANNSLANGE
- HÅNDESLUKKER
- HÅNDEMLER
- LEDELYS

**MERKNADER:**

RISIKOKLASSE: 2, 4, 5 og 6  
BRANNKLASSE: 3  
HØYDREBERSYSTEM 1-5, ETASJE KLASSE: R-60  
SEKUNDÆR BÆRESYSTEM 1-5, ETASJE KLASSE: R-60  
BÆRESYSTEM 2, UNDERETASJE KLASSE: R-120  
BÆRESYSTEM 1, UNDERETASJE KLASSE: R-90

FULLDEKNENDE BRANNALARMLEGG, KATEGORI 2.  
BYGGT FR FULLSPRINKLET  
DET MONTERES SIDEMALL FASADESPRINKLER LANGS SVALGANG  
KFR RV-TED FOR ENDELIG PlassERING AV SLUKKEUTSTR.  
KFR RE-TED FOR PlassERING AV MARKERINGSLYS, LEDELYS, NØDLYS, KLOKKER M.M.

A	1001/101	308	JG	1	10
REK.	RIBTELLE				



Konvall Norge AS - Skole - BYGNINGSPLAN, NED  
Lagretts nr 2 - 15, 42/2000 - 2012 L005 - 15, 42 21 20, 00 - 1996, 22 21 20 01

<b>ØSTRE SKOLEPARK</b>		SPES. NR.
<b>BRANNPLAN</b>		1.303.72A
<b>2. UNDERETASJE</b>		1001/101
-		1500
-		1000
PLANNRITT:	FAK	TEK. NR.
-	RBR	BR-U2
-		A

PLAN	TYPE	BR	REK
—	RBR	BR-S1	A



SNITT A-A

**SYMBOLFORKLARING:**

- — — — — BRANNCELLEBEGRENSENDE SKILLE EI-90
- — — — — BRANNCELLEBEGRENSENDE SKILLE EI-60

**MERKNADER:**

RISIKOKLASSE: 2, 4, 5 og 8  
BRANNKLASSE: 3

Hovedbæresystem 1 - 5. ETASJE KLASSE: R-60  
SEKUNDER BÆRESYSTEM 1 - 5. ETASJE KLASSE: R-60  
BÆRESYSTEM 2, UNDERETASJE KLASSE: R-120  
BÆRESYSTEM 1, UNDERETASJE KLASSE: R-90

FULLDEKKENDE BRANNALARMLEGG, KATEGORI 2.

BYGDET ER FULLSPRINKLET

DET MONTERES SIDEWALL FASADESPRINKLER LANGS SVÅLGÅNG

K.F.K. RØY-TEG FOR ENDELIG Plassering AV SLUKKEUTSTYR.

K.F.R. RE-TEG FOR Plassering AV MARKERINGSLYS, LEDELYS, NØDLYS, KLOKKER M.M.

A		27.06.20	SD	AK	TH
B					
C					
<b>RAMDOLL</b>					
Ramdall Norge AS - Design: STANISLAV/ING Engerens vei 3 - P.O. 407 Drammen - 3613 Drammen - Tlf. 40 31 80 00 - Faks. 40 31 40 31					
<b>ØSTRE SKOLEPARK</b> BRANNPLAN SNITT				OPPRIS NR. 1.303.72A DOK. NR. 176 PLAN 004 MÅLSTOKK 1:200 PROJEKT 2020	
PLAN	TYPE	BR	REK		
—	RBR	BR-S1	A		

BYGNINGSKATEGORI	FAK	TEK. NR.	ROKKE
-	RBR		BR-PR A



**SYMBOLFORKLARING:**

- BRANNCELLEBEDREVENDE VEGG E-90
- BRANNCELLEBEDREVENDE VEGG E-60
- RØMNINGSDRETNING
- RØMNINGSGVEI/TRAPPEROM
- SVÅLGANG

- BRANNSLANGE
- HÅNDSLUKKER
- HÅNDEMELDER

**MERKNADER:**

- RISIKOKLASSE 2, 4, 5 og 6
- BRANNKLASSE 3
- HØVERDREIET SYSTEM 1 - 5. ETASJE KLASSE R-60
- ESKÅNDR BRANNSYSTEM 1 - 3. ETASJE KLASSE R-60
- BRANNSYSTEM 2, UNDERETASJE KLASSE R-120
- BRANNSYSTEM 1, UNDERETASJE KLASSE R-90

**BODØ KOMMUNE**  
Bygningskontrollkontoret  
09 FEB 2006

- FULLDEKKENDE BRANNALARMLEGG, KATEGORI 2
- BYGGET ER FULLSPRINKLET
- DET MONTERES SIDEWALL FASADESPRINKLER LANGS SVÅLGANG
- KFR RIV-TEG FOR ENDELIG Plassering AV SLUKKEUTSTYK
- KFR RIE-TEG FOR Plassering AV KUNNINGSUTSTYK, LEDELYS, NØDLYS, KLØKKER M.M.

BYGNINGSKATEGORI	FAK	TEK. NR.	ROKKE
-	RBR		BR-PR A

BYGNINGSKATEGORI	FAK	TEK. NR.	ROKKE
-	RBR		BR-PR A

**RAMBOLL**

Ramboll Norge AS - Design BRANNFORSLING  
Eggsråttveit 2 - P.O. 407 Drammen - 3215 Drammen - Tlf. 31 51 80 00 - Faks. 31 51 80 01

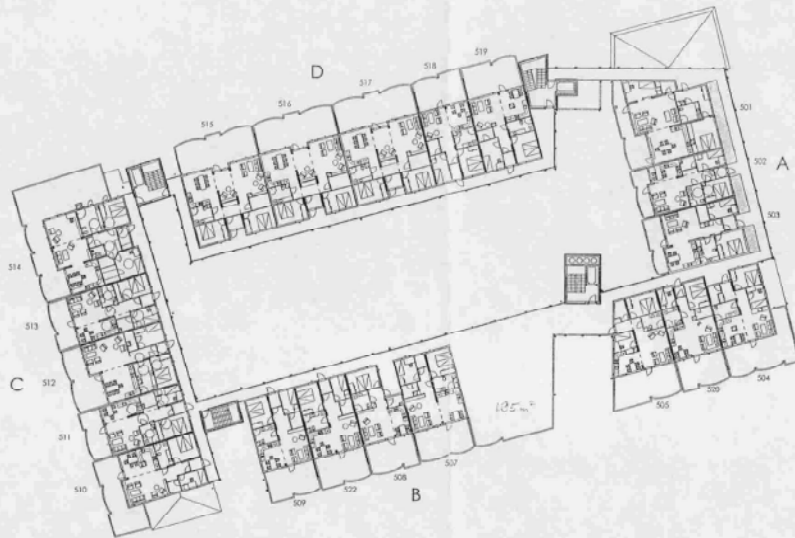
<b>ØSTRE SKOLEPARK</b>		DRUK NR 1.30372A
BRANNPLAN PRINSIPPETASJE		SOV ANV TR PLAN LØSSE KLETTING 1.000 HØRSE
BYGNINGSKATEGORI	FAK	TEK. NR.
-	RBR	
		ROKKE
		BR-PR A



ØSTRE SKOLEPARK  
BODØ

Utomhusplan gårdsrommet  
m = 1:200 04.04.2005 BOARCH arkitekter a.s

© BOARCH ARKITEKTER A.S. EDVARE TILGANGSBEREITET I KJØLØST AV OPPHÅVSLUTT 16. AUGUST 2004 AV 12.3. 1981 LO 104. INNEKOPPERE SLEPER BEITTEL ETTER ARKITEKTENS OPPLASNINGSSJ. DATUM: 04.01.05



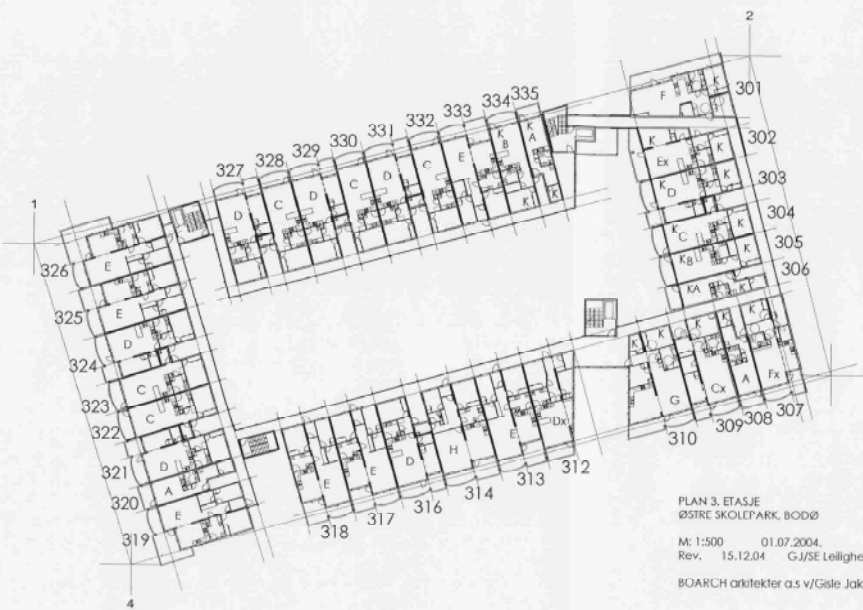
ØSTRE-SKOLEPARK BODØ  
BB Eiendom as

PLAN 5. ETASJE  
M = 1:500

FORPROSJEKT  
01.07.2004  
Gisle Jakhelln

**BOARCH**  
BOARCH ARKITEKTER A.S.  
3.0037 21, P.B. 324, 8001 BODØ  
T.F. 75 90 61 70, F.A.C. 75 90 61 71  
E.POST: POST@BOARCH.NO

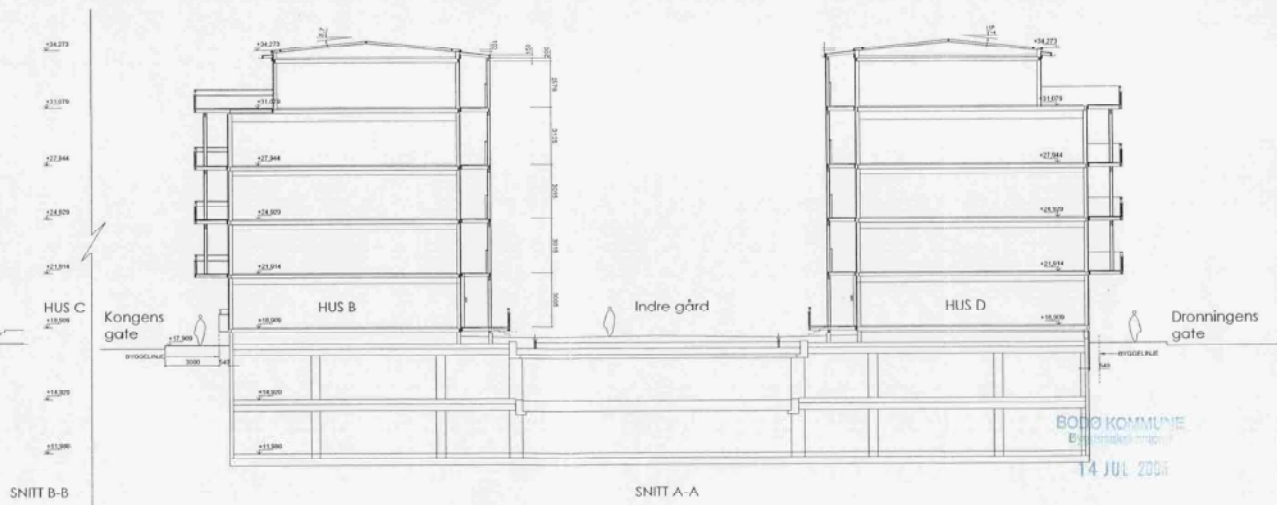
04.01.05 JW  
AP150 ALT1



PLAN 3. ETASJE  
 ØSTRE SKOLEPARK, BODØ  
 M: 1:500 01.07.2004.  
 Rev. 15.12.04 G./SE Leilighet 309, 310  
 BOARCH arkitekter a.s v/Gisle Jakhelln

BODØ KOMMUNE  
 Byggesakskontoret  
 14 JUL 2005

© BOARCH ARKITEKTER A/S BARNÉ TEGNING ER BREVETTTET I HELL DVYD. DRONNINGEN TIL ANDREDEKAV 125. HET O-SMA NOKHRESE ELLER BRUUTTEL I FEN ANKRETTING OPPNÅS SALES OG SMYKKE



BODØ KOMMUNE  
14 JUL 2004

ØSTRE-SKOLEPARK BODØ  
BB Eiendom as

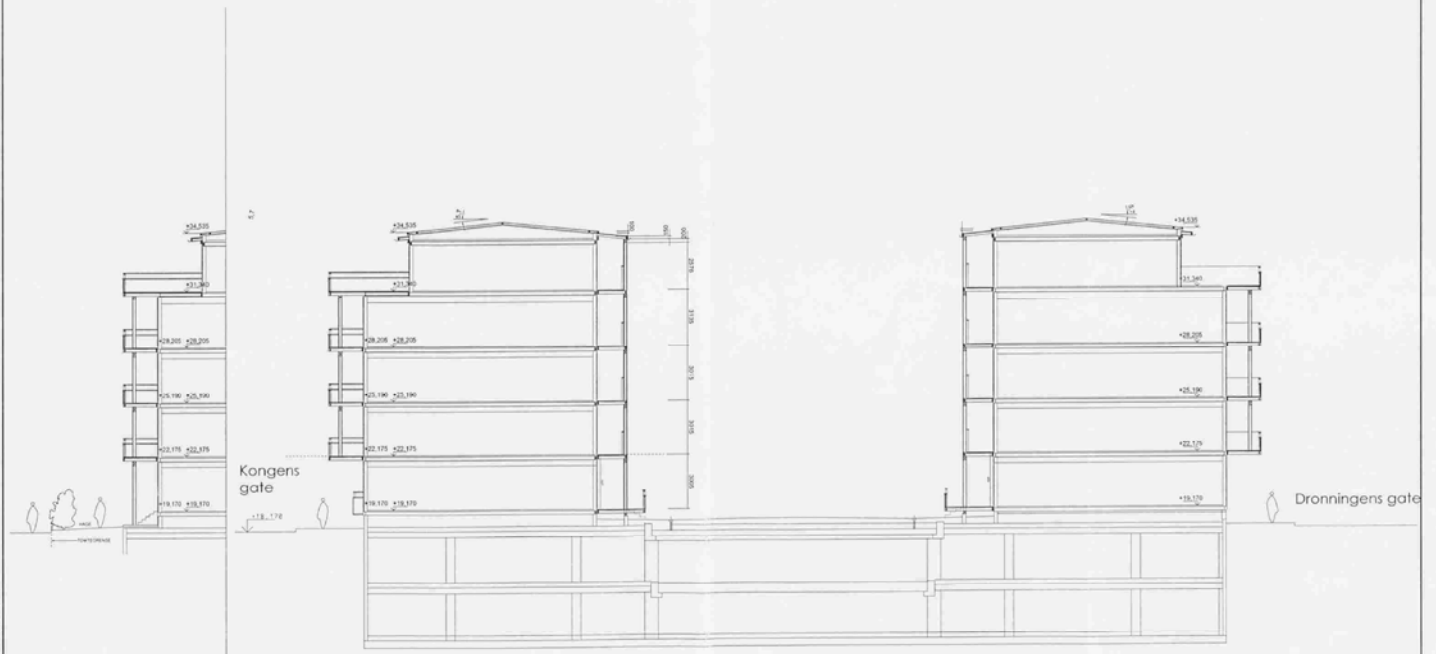
SNITT AA  
M = 1:200

FORPROSJEKT  
01.07.2004  
Gisle Jakhelln

**BOARCH**  
BOARCH ARKITEKTER A/S  
BODØT. 21. P. B. 204. 6005 BODØ  
T.F. 75 50 61 TIL FAK. 75 50 61 71  
E-POST: PUS@BOARCH.NO

AS 201

© BOARCH ARKITEKTER ALS  
DENNE TEGNING ER BEKJENTET I HENHENDETTILTA ANBUDEN AV 03.10.04 OG HAR KOPIERTS I LØSNINGEN I DEN ANBUDSBEHANDLINGEN I SAMMENE.



ØSTRE-SKOLEPARK BODØ  
BB Eiendom as

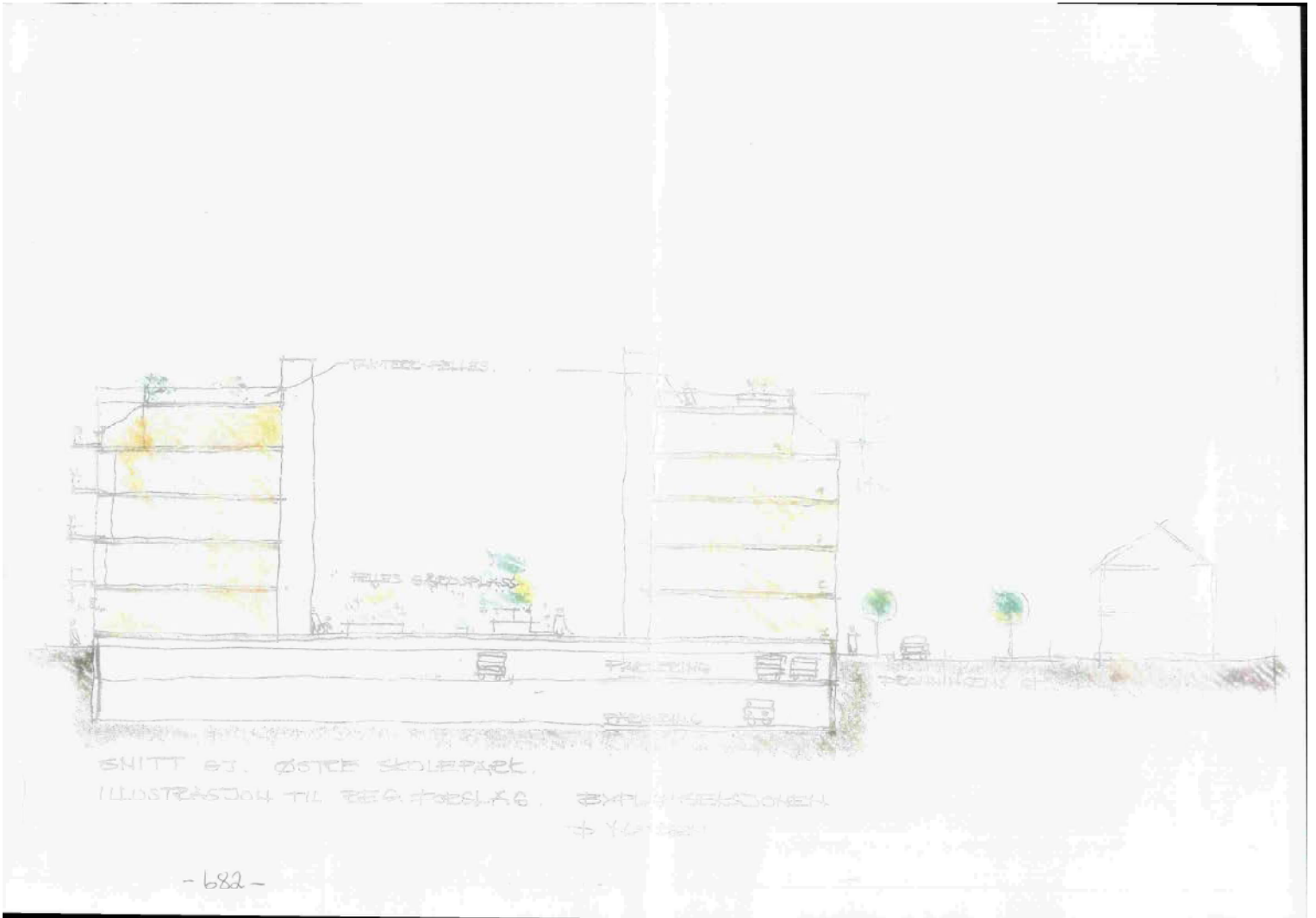
SNITT AA  
M = 1:200

FORPROSJEKT  
01.07.2004  
Gisle Jakkhelin

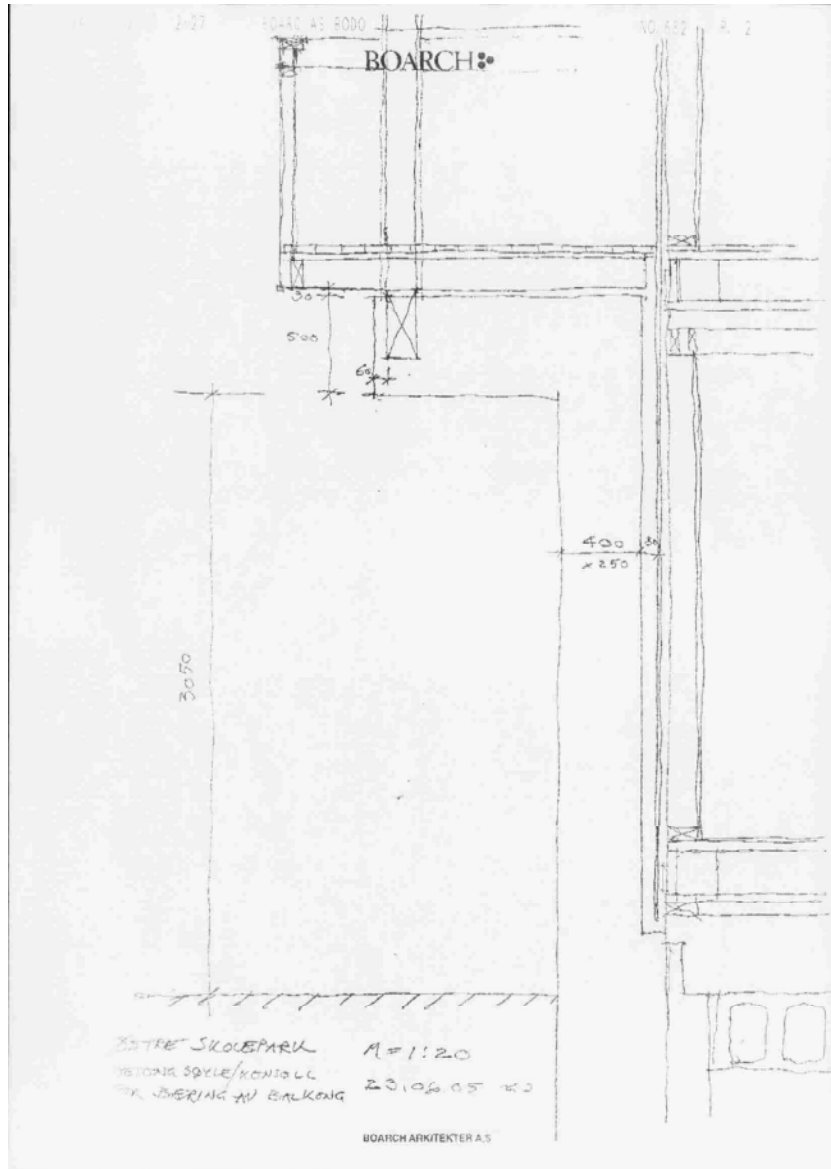
**BOARCH**  
GISLE JAKKHELLIN PER MØRTEEN WIK ARKITEKTER MAAL NFA

AS 201

- 689 -







Boarch arkitekter AS att. Gisle Jakhelln

Postboks 324  
8001 BODØDato: ..... 15.10.2014  
Saksbehandler: ..... Stein Røsten  
Telefon direkte: ..... 75 55 53 64  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: ..... 65094/2014  
Saksnr./vår ref.: ..... 2010/2758  
Arkivkode: ..... 138/4540

## Ferdigattest

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

Byggeplass:	Dronningens gate 60, 62, 64, Kongens gate 41,	Eiendom:	138/4540
Tiltakshaver:	BB eiendom AS	Bygningsnr:	19578860,19578879, 19578844
Ansvarlig søker:	Boarch arkitekter AS	Tiltaksart:	Nytt bygg - bolig over 70 m <sup>2</sup>
Tiltakstype:	Boligblokk 5 etasjer el.fl		

Ferdigattest gis etter anmodning datert 23.07.2014, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX.

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

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

Med hilsen

Tor Åseng  
bygningssjef

*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift*

Kopi til:  
BB eiendom AS Nordstrandveien 63 8012 BODØ**Byggesakskontoret**Postadresse:  
Postboks 319, 8001 Bodø  
Besøksadresse:  
Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 BodøTelefoner:  
Sentralbord: 75 55 50 00  
Ekspedisjon: 75 55 52 00  
Telefax: 75 55 53 48Elektroniske adresser:  
stein.rosten@bodo.kommune.no  
www.bodo.kommune.noOrgnr.:  
972 418 013  
Bankkonto:  
4500 55 00080

**TEKNISK AVDELING - PLANKONTORET**

Reg.nr. BP000589.6 1/DN

Ark. /L12/

Jnr. 0/1531

Bodø, den 09/01/2001

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTRE SKOLEPARK - KVARTAL 31 OG 32.**

Dato for siste behandling i planutvalget ..... 24.04.01

Vedtatt av bystyret i møte den ..... 24.10.02

Under K. Sak ..... 02/1902

Tone Gerbrands  
formannskapssekretær

\*\*\*\*\*

**Reguleringsformål.**

§ 1. Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde: Område for boliger med tilhørende anlegg.
- Byggeområde, kombinert formål: Boliger/Garasjeanlegg.
- Offentlig trafikkområde: Kjørevei og fortau.
- Friområde: Park og lekeplass.

**Byggeområder.**

§ 2. Boliger med tilhørende anlegg og Boliger/Garasjeanlegg.

- Byggehøyde.

Innen området kan det oppføres bygninger med gesimshøyde 14 m mot byggegrense/formålsgrense ut mot gate, naboeiendom og park. 3 m innenfor kan gesimshøyden eller mønehøyden være 17 m. Disse høydene er avmerket på plankartet.

Kommunen kan tillate at heis/trappehus og ventilasjonsrom overskrider den maksimale gesimshøyden med inntil 3 m.

- Utnyttelsesgrad.

Utnyttelsesgraden er 60 % BYA. I beregning av denne inngår ikke garasjeanlegg i kjeller. Overkant dekke over kjeller kan være inntil 1 m over nivået på fortauet.

- Bygningenes plassering, utforming og materialbruk.

Der byggegrense ikke er vist, er denne sammenfallende med formålsgrensen.

Bygninger skal plasseres med fasade ut mot formålsgrense/byggegrense.

Mot gate, naboeiendom og park skal bygningene avsluttes med skrå takflate, eller ved at fasaden på øverste etasje trekkes

3 m tilbake i forhold til hovedfasaden. Takvinkel på skråtak skal ikke være over 40 grader. I takflaten kan det bygges arker. Disse skal ikke dominere takflaten.

Balkonger kan krages 1,5 m ut over fortau eller gårdsrom. Fri høyde under balkonger skal være over 2,5 m.

Materialer på tak og i fasader skal være tilpasset omgivelsene.

Retningslinjer for utforming av bebyggelsen og kommunens fastsettelse av tiltaksklasse, jfr. PBL § 93 b:

*Fasader bør ha en pusset overflate. Trepanel kan benyttes i den utstrekning forskriftene tillater. Skrå takflater bør tekkes med glatte metallplater med falsede skjøter, eller takstein.*

*Planen tilrettelegger for ny bebyggelse med størrelse og kompleksitet som tilsier at ansvarlig søker og prosjekterende, som regel skal tilfredsstillende bygningsmyndighetenes høyeste kvalifikasjonskrav.*

• Ubebyggt tomt eller dekke over garasjeanlegg.

Innen området skal det avsettes areal til utvendig opphold - herunder lekeplass - med størrelse og innhold i overensstemmelse med krav og retningslinjer i PBL § 69, og kommunens vedtekt til denne.

Terrasser/balkonger som er egnet til opphold, samt friområdet, medregnes i areal til utvendig opphold.

Retningslinjer for beregning av areal til lekeplass og utforming av uteområdene:

*Ubebyggt 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).*

*Uteområder 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.

Det skal anlegges 1 parkeringsplass pr. leilighet. Alle parkeringsplassene skal legges til garasjeanlegg i kjeller. Dersom det bygges spesielle leiligheter, kan krav til antall parkeringsplasser reflektere det reelle behovet. Inn og utkjøring til garasjen, også til den som anlegges i felt B, skal plasseres som vist på plankartet.

Frikjøpsordningen, eller kjøp av parkeringsplasser i nærliggende parkeringsanlegg, kan ikke benyttes som kompensasjon for manglende parkeringsplasser.

### Offentlige trafikkområder.

#### § 4. Gate med fortau.

Det skal bygges fortau med bredde 3,75 meter, på hver side av Dronningens gate. Det skal plantes trær i fortauet 1 m fra

fortauskant, og med innbyrdes avstand ca. 6 m.

#### **Friområder.**

##### § 5. Park/lekeplass.

Det skal utarbeides egen plan for friområdet som viser beplantning og hvilke aktiviteter som skal innpasses på området. Eksisterende vegetasjon skal så vidt mulig inngå i planen.

#### **Fellesbestemmelser.**

##### § 6. Plan over byggeområder.

Det skal utarbeides målsatt situasjonsplan for hvert byggeområde - illustrert ved modell som også viser høyder og takform -. Slik plan skal vise plassering av garasjeanlegg og bebyggelse over kjellernivå, vegetasjon, gatelys og øvrig bruk av uteområder.

Situasjonsplaner skal behandles av planutvalget.

Retningslinjer for behandling av situasjonsplan:  
*Situasjonsplanen kan fremmes for behandling  
før søknad om byggetillatelse.*

##### § 8. Rekkefølge.

Det vil ikke bli gitt brukstillatelse før utvendige områder - inklusive friområdet - er ferdig opparbeidet i overensstemmelse med reguleringsplanen og situasjonsplanen.

Bodø kommune, Byplanseksjonen  
Saksbehandler: Dag Neiden



## Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 25.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

<b>Kommunenr.</b>	1804	<b>Gårdsnr.</b>	138	<b>Bruksnr.</b>	4540	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Dronningens gate 60, 8006 BODØ								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KPA2022 ( <a href="http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022">http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022</a> )		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	16.06.2022		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf">https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	10 460 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Sentrumsformål, Nåværende	
	<b>Områdenavn</b>	SF	
	<b>Delareal</b>	10 460 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H810	
	<b>KPGjennomføring</b>	Krav om felles planlegging	

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1215 ( <a href="http://webhotel3.gjstline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1215">http://webhotel3.gjstline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1215</a> )
<b>Navn</b>	Østre skolepark, Kvartal 31, 32
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	24.10.2002

**Bestemmelser** - <https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/375/1174485524710.pdf>

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	5 168 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Annet kombinert formål
	<b>Feltnavn</b>	B/P
	<b>Utdyp.</b>	X
	<b>Delareal</b>	51 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Gangvei
	<b>Delareal</b>	3 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Boliger
	<b>Feltnavn</b>	B



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

# Ordinær generalforsamling med etterfølgende beboermøte

---

Borettslaget Østre Skolepark  
18. mars 2026



## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

*«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*

*Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*

*Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»*

### FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Borettslaget Østre Skolepark

# INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen gjennomføres som et fysisk møte,  
etterfulgt av et beboermøte.

**Dato for møte:** 18.03.2026  
**Tidspunkt:** 18.00  
**Sted:** Parkstua

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. SJEKK AV BRANNSLUKKINGS APPARAT
7. NEDBETALING AV FELLESGJELD  
(FELLESKOSTNADER)
8. BEREDSKAPSPLANER



## 1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

### Styrets sammensetning

Styreleder	Siv Eggesvik	På valg:	2026
Styremedlem	Lill Heidi Myrvoll	På valg:	2026
Styremedlem	Willy Vindvik Hansen	På valg:	2027
Styremedlem	Torbjørn Monsen	På valg:	2027
Varamedlem	Mia Gullaksen	På valg:	2026
Varamedlem	Finn Pedersen	På valg:	2026

### Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: <https://ostreskolepark.no/>

### Forretningsfører

Navn: Solibo AS

### Revisor

Navn: BDO Fredrikstad

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

## Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 78498147

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

## Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo AS.

Det ble solgt 6 leiligheter i 2025.

Styret vil takke vaktmesterne som gjør en fantastisk jobb!

## Vedlikehold /prosjekter

Styret har hatt fokus på vedlikeholdsplanen. I tillegg har vi fått en del utfordringer som måtte løses. Følgende er gjort:

- Taket er gått over og det har blitt sveiset der det var nødvendig.
- Skiftet seks søyler og bærebjelker som hadde råte.
- Skilleveggene i Kongensgate 41 og første etasje i Dronningensgate er skiftet.
- Vegg i Dronningensgate 64/Kongensgate skiftet på grunn av råte.
- Inngang i Kongensgate reparert på grunn av vanninntrengning fra takrenner når det regner



- På hjørnet av Dronningensgate 60 kommer det istapper fra taket som er reparert.
- Skiftet garasjeport
- Skiftet låser i ytterdørene til leilighetene og boder
- Reparasjon av alle skyvedører ute som har hatt stor slitasje

### **Planlagt vedlikeholdsarbeid i 2026**

- Rensing av badeviftene
- Starte opp maling av bygningsmassen
- Utskifting av råtne skillevegger og legge rør utenfor skillevegger i 5.etasje i Dronningens gate 60 og 64.

### **Arbeidstiltak HMS og brannsikkerhet**

- Service avtaler med brannsikkerhet er gjennomført og godkjent i fellesareal. I tillegg at brannvarslerne fungerer i leilighetene.
- Det er eiernes ansvar å sjekke at brannslukningsapparatene i sine leiligheter er godkjent.

### **Kommentarer til årsregnskapet**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### **Forslag til vedtak:**

Styrets årsrapport tas til orientering.

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

## Årsregnskap 2025

for

**Borettslaget Østre Skolepark**

Orgnr: 888698302

#### Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 1.1</b>	<b>8 022 991</b>	<b>8 274 651</b>
<b>ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>		
Årets resultat	533 232	-364 414
Avskrivning driftsmidler	112 754	112 754
<b>ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>645 985</b>	<b>-251 660</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>8 668 976</b>	<b>8 022 991</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE</b>		
Omløpsmidler	9 789 613	8 443 469
Kortsiktig gjeld	1 120 637	420 478
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>8 668 976</b>	<b>8 022 991</b>

**Resultatregnskap 2025**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	17 162 795	16 041 965	17 807 588	16 924 795
Annen driftsrelatert inntekt	3	161 413	656 634	445 250	385 100
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>17 324 208</b>	<b>16 698 599</b>	<b>18 252 838</b>	<b>17 309 895</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Personalkostnader	4	743 467	676 354	668 100	727 400
Styrehonorar	5	225 000	196 000	196 000	230 000
Forsikring		548 577	469 128	516 000	603 400
Forretningsførsel		209 099	201 259	205 000	218 700
Revisjon		8 498	35 470	12 000	19 000
Vann- og avløp		866 189	920 676	0	906 100
Renovasjon		832 049	802 874	831 000	831 000
Eiendomsskatt		682 076	682 076	682 100	1 388 482
Avskrivninger	6	112 754	112 754	0	0
Energi/fyring		216 191	396 163	753 100	398 300
Kabel-TV/internett		966 587	910 668	940 700	1 009 300
Kostnader sameie		125 460	123 000	0	131 200
Vedlikehold	7	1 872 448	2 289 560	1 511 000	1 770 000
Renhold	8	75 434	58 524	60 600	83 200
Andre driftskostnader	9	582 740	426 539	733 300	269 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>8 066 567</b>	<b>8 301 043</b>	<b>7 108 900</b>	<b>8 585 282</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>9 257 641</b>	<b>8 397 556</b>	<b>11 143 938</b>	<b>8 724 613</b>
<b>FINANSINNEKT/-KOSTNAD</b>					
Finansinntekter	10	98 634	330 362	25 000	0
Finanskostnader		8 823 043	9 092 332	9 836 000	8 274 555
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>8 724 410</b>	<b>8 761 970</b>	<b>9 811 000</b>	<b>8 274 555</b>
<b>Resultat</b>		<b>533 232</b>	<b>-364 414</b>	<b>1 332 938</b>	<b>450 058</b>
<b>DISPONERING</b>					
Overført til/fra egenkapital	11	533 232	-364 414		
<b>SUM DISPONERING</b>		<b>533 232</b>	<b>-364 414</b>		

**Balanse 2025**

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
<b>EIENDELER</b>			
Bygninger	12	264 538 625	264 538 625
Infrastruktur for ladeanlegg	6	176 232	222 528
Feiemaskin	6	5 539	71 996
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>264 720 396</b>	<b>264 833 149</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		-46 610	106 304
Forsukksbetalte kostnader	13	343 143	319 415
Brenslsregnskap	14	91 405	73 505
Bankinnskudd		9 401 675	7 944 245
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>9 789 613</b>	<b>8 443 469</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>274 510 008</b>	<b>273 276 618</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		14 600	14 600
Annen egenkapital	11	8 854 271	8 321 040
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>8 868 871</b>	<b>8 335 640</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	160 650 000	160 650 000
Borettsinnskudd		103 870 500	103 870 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>264 520 500</b>	<b>264 520 500</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		228 619	222 901
Skyldige offentlige avgifter	16	44 590	27 959
Annen kortsiktig gjeld	17	847 429	159 433
Mellomregning utlegg		0	10 185
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 120 637</b>	<b>420 478</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>274 510 008</b>	<b>273 276 618</b>
Pantestillelse	18	310 000 000	



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Borettslaget Østre Skolepark

## Noter

### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre 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.

### INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

### SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



Borettslaget Østre Skolepark

<b>NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2025</b>
Innkrevde felleskostnader	6 214 792
Kabel-TV/Internett	898 776
Kapitalkostnader	8 980 429
Vedlikeholdsfond	613 200
Utleie parkerings-/garasjeplass	455 598
<b>Sum innkrevde felleskostnader</b>	<b>17 162 795</b>

<b>NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT</b>	
Elbillading	31 029
Nøkler/portåpnere	650
Utleieinntekter - Parkstua og hybler	95 000
Parkering	23 558
Frysebokser	4 176
Annen inntekt	7 000
<b>Sum annen driftsrelatert inntekt</b>	<b>161 413</b>

<b>NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER</b>	
Lønn til ansatte	599 910
Feriepenger	69 004
Periodisering av lønn	1 174
Periodisering av feriepenger	259
Annen oppgavepliktig godtgjørelse - ikke arbeidsgiveravgiftspliktig	520
Arbeidsgiveravgift	65 948
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	5 451
Trekkpliktig del av reise	1 091
Periodisering av arbeidsgiveravgift	90
Periodisering av arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	20
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>743 467</b>

**NOTE 5 - STYREHONORAR**

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 225 000.

<b>NOTE 6 - AVSKRIVNINGER</b>	<b>Infrastruktur for ladeanlegg</b>	<b>Feiemaskin</b>
Anskaffelseskost pr 01.01	461 581	332 288
Anskaffelseskost pr 31.12	461 581	332 288
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	285 349	326 750
Bokført verdi pr. 01.01	222 528	71 996
Årets avskrivning	46 296	66 458
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>176 232</b>	<b>5 538</b>

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

## Borettslaget Østre Skolepark

**NOTE 7 - VEDLIKEHOLD**

Større vedlikeholdsarbeid	295 593
Vedlikehold bygninger	533 492
Vedlikehold VVS	84 930
Vedlikehold elektro	133 835
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	10 514
Vedlikehold brannsikring	184 745
Vedlikehold parkering/garasje	15 628
Serviceavtale brannsikring	44 657
Serviceavtale heis	76 524
Reparasjon og vedlikehold utstyr	1 303
Malerarbeider	24 075
Dører og porter	443 313
Diverse vedlikeholdskostnader	23 839
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>1 872 448</b>

**NOTE 8 - RENHOLD**

Renhold	72 678
Renhold tillegg	2 756
<b>Sum renhold</b>	<b>75 434</b>

**NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	11 170
Containerleie	8 780
Leie datasystemer	18 741
Parkstue/hybler	3 397
Inventar	6 909
Driftsmaterialer	22 949
Lyspærer og sikringer	9 899
Nøkler og låser	354 972
Navnskilt og postkasser	1 315
Kostnader dugnad	4 206
Konsulentonorar	4 481
Juridisk bistand	46 495
Kontorrekvisita	9 729
Telefon	1 591
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	2 475
Kontingenter	3 200
Gave, ikke fradragsberettiget	1 510
Servicekostnad	4 581
Øredifferanser	-6
Bank- og andre transaksjonskostnader	29 452
Annen kostnad	6 336
Konstaterte tap på fordringer	30 559
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>582 740</b>

**NOTE 10 - FINANSINNTEKTER**

Annen renteinntekt	46 553
Kundeutbytte forsikring	52 081
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>98 634</b>



Borettslaget Østre Skolepark

**NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 1.1	8 321 040
Overført til/fra egenkapital	533 232
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>8 854 271</b>

**NOTE 12 - BYGNINGER**

Kostpris bygninger 2005	264 538 625
<b>Sum bygninger</b>	<b>264 538 625</b>

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om vedlikehold.

**NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER**

Forskuddsbetalt forsikring	93 783
Andre forskuddsbetalte kostnader	249 360
<b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b>	<b>343 143</b>

**NOTE 14 - BRENSLSREGNSKAP**

Kostnader vedrørende drift av oppvarmingsanlegget avregnes etter hver enkelte eiers forbruk ihht måleravlesning. Sum brenselkostnader avregnes mot a-konto vann.

Kostnader på oppvarmingsanlegget 2025	233 047
Forskuddsbetalt fra eierne 2025	-262 800
Overført fra tidligere års brensel	121 158
<b>Sum brenselregnskap</b>	<b>91 405</b>

**NOTE 15 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER**

Bank	Handelsbanken
Lånenummer	9535.70.12938
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2012
Løpetid	38
Innfrielseår	2050
Rentesats (nominell)	5,15 %
<b>Opprinnelig lånebeløp</b>	<b>160 650 000</b>
Lånesaldo 01.01	160 650 000
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	160 650 000
<b>Lånesaldo 31.12</b>	<b>160 650 000</b>

Lånet er avdragsfritt frem til 2032.

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 160 650 000 til betaling mer en fem år etter regnskapsårets slutt.

**NOTE 16 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	30 480
Skyldig arbeidsgiveravgift	8 658
Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger	5 451
<b>Sum skyldige offentlige avgifter</b>	<b>44 590</b>

**NOTE 17 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	69 003
Påløpt rente	727 109
Annen påløpt kostnad	-175
Periodisering av lønn	51 491
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>847 429</b>

**NOTE 18 - PANTESTILLELSE**

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	103 870 500
Pantelån	160 650 000
<b>Total</b>	<b>264 520 500</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	264 538 625
<b>Total</b>	<b>264 538 625</b>

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

BDO AS  
Wilbergjordet 2  
Postboks 812  
1609 Fredrikstad

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ØSTRE SKOLEPARK

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ØSTRE SKOLEPARK.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerene foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Fredrik Thorsteinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Side 1 av 1

Pennio Dokumentmakeri: KESMC-051V-ANEG-REKRP-CE78P-25V10



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

## 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."

**Fredrik A B Thorsteinsen**

Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1956347

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-05 20:18:28 UTC



QES



Penneo Dokumentnr/Id: KES1MC-051IV-XYECC-BEXYP-CET80-25XW0

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tilstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**

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

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 230 000,-. Styret vedtar intern fordeling. Dette inkluderer 600,- til varamedlemmer.

## 5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Til Generalforsamling 2026.

Østre Skolepark Borettslag.

Valgkomiteen avgir følgende innstilling til valg av styreleder, 1 styremedlem og to vararepresentanter til styre , som alle er på valg.

Som styreleder innstilles Siv Eggesvik til gjenvalg

Som styremedlem innstilles Sigurd Myrvoll. (Dagens styremedlem ønsker ikke gjenvalg.)

Som varamedlemmer innstilles Mia Gullaksen og Finn Pedersen til gjenvalg.

De foreslåtte har samtykket til å velges ihht. innstillingen.

Bodø 22. februar 2026

Ottar Olaussen

Per E.Melgård

Sign.

Sign.



### 5.1 Valg av styreleder

Siv Eggesvik stiller til valg som styreleder for 2 år

### 5.2 Valg av styremedlem

Sigurd Myrvoll stiller til valg som styremedlem for 2 år

### 5.3 Valg av varamedlemmer

Finn Pedersen stiller til valg som varamedlem for 1 år

Mia Gullaksen stiller til valg som varamedlem for 1 år

### 5.4 Valg av valgkomité

## 6. SJEKK AV BRANNSLUKINGS APPARAT

### Forslagsstiller:

Ottar Olausen (andel 8)

### Forslagsstillers saksfremstilling:

Jeg foreslo for 2 år siden, at borettslaget skal dekke kostnadene for sjekk av alle leilighetenes brannslukkings apparat. Dette fremmes nå som egen sak som skal behandles av borettslagets generalforsamling den 18. mars i år. Kontrollen skal utføres av autorisert firma. Kontrollen kan utføres på ulike måter, eksempelvis at alle i hver etasje setter sitt apparat utenfor leiligheten for kontroll til et oppgitt tidspunkt. Dersom et apparat ikke godkjennes, pålegges andelseier å få dette gjort innen en viss frist. Eventuelt kan borettslaget påta seg å få godkjent apparatet, og kostnaden dekkes av andelseier.



Det er naturligvis et krav at alle brannslukkings-apparat i borettslaget til en hver tid er godkjent og fungerer. Saken kan i korthet beskrives som: Borettslaget skal gjennomføre en kontroll av alle brannslukkings-apparat i bygget. Kontrollen gjennomføres i perioden .... Det er enhver andelseiers plikt å sørge for at dens apparat kontrolleres. Borettslaget dekker kostnadene med kontrollen. (Styret kan formulere hvilke reaksjoner som iverksettes dersom en andelseier ikke følger opp pålegget).

### **Forslagsstillers forslag til vedtak:**

Ingen forslag til vedtak.

### **Styrets vurdering:**

Styret er ening med forslagsstiller og vil gjennomføre tiltaket snarest!

## **7. NEDBETALING AV FELLESGJELD (FELLESKOSTNADER)**

### **Forslagsstiller:**

Bojan Dokic (andel 84)

### **Forslagsstillers saksfremstilling:**

Jeg mener at vi bør begynne å nedbetale fellesgjeld. Nå nedbetaler vi kun rente, men jeg mener at det er svært viktig å begynne å nedbetale fradrag. Vi kan lett komme i situasjonen at det blir veldig dyrt å bo i våres borettslaget og at det blir ingen som vil bo her hos oss. Jeg synes at vi må ta ansvar å begynne med nedbetalings av våres gjeld. Det er tema vi burdde snakke om.



### **Forslagsstillers forslag til vedtak:**

Ingen forslag til vedtak.

### **Styrets vurdering:**

Det er eiere som har dårlig råd og må flytte hvis forslaget går gjennom. Borettslaget har en god avtale med banken om at vi kan fortsette å ikke betale avdrag så lenge vi ønsker.

Det er også en fordel å ha fellesgjeld hvis man skal selge leiligheten.

## **8. BEREDSKAPSPLANER**

### **Forslagsstiller:**

Ella Hansen (andel 106)

### **Forslagsstillers saksfremstilling:**

Jeg tenker at hvis det ikke fins beredskapsplaner kan det være greit om generalforsamlingen gjør vedtak på om styret skal utarbeide beredskapsplan for borettslaget. Så vil dette være formelt dokumentert, til betryggelse for alle.

Myndighetene har bedt alle landets innbyggere om å ha beredskapsplaner og da tenker jeg det er smart av borettslaget å være i forkant og legge til rette for det som kan legges til rette for, og ikke minst opplyse om hva man ikke kan legge til rette for og hvordan man skal forholde seg.

Borettslaget er sårbart hvis strøm og vann blir borte over tid. Ikke alle beboere har alternativer de kan benytte.



### **Forslagsstillers forslag til vedtak:**

Ingen forslag til vedtak.

### **Styrets vurdering:**

Borettslagene er ikke pålagt å ha denne type beredskap. Det er den enkelte beboers ansvar å ha nødproviant og vannreserve.

Borettslaget har en gassovn i Parkstua som kan benyttes ved strømstans.



## FULLMAKTSSKJEMA GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

# HUSORDENSREGLER

## ØSTRE SKOLEPARK BORETTSLAG

Rev. 14. juni 2010 (§ 6)

Formålet med disse reglene er å regulere forholdet andelseierne imellom i borettslaget – for felles trivsel og trygghet.

En viktig regel er at vi alle viser hensyn så vi ikke sjenerer naboene – vis toleranse og forståelse overfor andre som ikke lever akkurat som du selv.

Samarbeid med dine naboer for å få til et trivelig miljø i ditt hus og din oppgang/etasje.

### §1: ALMINNELIGE REGLER

Alle fellesareal i Østre skolepark Borettslag skal disponeres slik at alle har nytte og hygge av arealene, det være seg utearealer, takterrasse, trappehus, svalganger, stue/soverom, samt garasje- og bodområdet.

Det påhviler den enkelte å medvirke til å holde fellesarealene ryddige og rene. Det er ikke anledning til å hensette private eiendeler i eller i umiddelbar nærhet av fellesarealene.

Sykler, sparker, ski og lignende må ikke hensettes i svalganger, trappehus, heis og utenfor bodene i bodområdet da dette vil kunne hindre rask evakuering. Dette skal heller ikke hensettes i nærheten av inngangspartiene.

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

### §2: PARKERING

Beboerne har fast parkeringsplass i garasjeanlegget. Det er ikke anledning å parkere på fellesareal. Hensettes kjøretøy på ikke-parkeringsplass eller til sjenanse for noen, vil bort-tauing skje for eiers regning.

Fortau skal ikke nyttes til parkering av beboerne.

Sykler skal bare parkeres på anviste plasser i garasjeanlegget eller i fellesarealene.

### §3: RO

Det skal være alminnelig ro i tiden kl. 23.00 – 06.00 og all støy bør unngås.

TV, radio og stereoanlegg skal brukes hensynsfullt.

Inne hos deg selv – lev som du vil – men pass på at du ikke sjenerer naboene.

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

#### **§4: LÅSING**

Alle ytre dører/porter skal være lukket og låst. Dørene til bodanlegget skal alltid være låst. Dører som ikke smekkes i av seg selv må beboerne passe på blir låst når eventuelt besøkende kommer eller går.

#### **§5: SØPPELSORTERING**

I søppelrommet er det satt ut containere/bokser for matavfall (brunt lokk), restavfall (sort lokk) og papiravfall (blått lokk). Beboerne er pålagt sortering av avfallet og å holde søppelrommet rent og ryddig. Dette for å holde rotter, mus og andre dyr borte fra søppelrommet.

#### **§6: HUSDYR**

Det er ikke anledning til å anskaffe husdyr i Østre skolepark borettslag. Styret kan etter søknad på skjema "AVTALE OM DYREHOLD I ØSTRE SKOLEPARK BRL." innvilge dispensasjon når dette synes rimelig. (Ordnningen er referert i generalforsamlingen 2010). Se vedlegg.

#### **§7: ALTAN – SVALGANG**

Det må vises hensyn ved bruk av altan. Unngå støy og høy musikk. Spyling av altaner koordineres av styret.

Ikke oppbevar ting på altanen som kan blåse bort, lukte eller være til sjenanse på annen måte.

Risting av tepper og matter fra altan må unngås av hensyn til de som bor i etasjen under.

Matter i svalgangene må holdes rene.

#### **§8: Generelt**

Alle innendørs fellesareal skal være røykfrie.

Rømningsveiene (branntrapp) skal ikke brukes til vanlig trafikk, men kun i nødstilfelle.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet ikke fryser. Kast ikke uvedkommende ting i klosettet. Bruk kun toalettpapir.

Enhver beboer har plikt til å følge de forordninger og regler som til enhver tid fremgår av oppslag i fellesarealene.

Melding fra styret eller forretningsfører ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordningsregler.

Henvendelser eller klager angående husordningsregler eller andre forhold i husene må skje til styret.

**§9: FRYSEBOKS / SKAP**

Ved bruk av fryseboks / skap eller kjøleskap i bodene må dette meldes til styret for avregning av strøm.

Bodø, 2. oktober 2006, endret 14.juni 2010 (§6)

styret

# **AVTALE OM DYREHOLD I ØSTRE SKOLEPARK BRL.**

Jeg/vi .....

Adresse.....leilighet.....

Søker dispensasjon fra husordensreglens generelle bestemmelser om  
dyrehold ut fra følgende begrunnelse: .....

.....  
.....  
.....

Jeg/vi forplikter meg/oss til å

- aldri slippe dyret løs i fellesarealene
- fjerne ekskrementer dyret måtte etterlate seg
- påse at dyret ikke oppfører seg truende eller støyende
- erstatte fullt ut de skader dyret måtte forvolde
- sørge for at dyret oppholder seg minst mulig i fellesareal
- avvikle dyreholdet dersom det skulle komme gjentatte berettigete klager

Bodø, den

.....

Styrets avgjørelse: Søknaden innvilges / søknaden innvilges ikke

...../styreleder

# PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET ØSTRE SKOLEPARK

---

Møtedato: onsdag, 18. mars 2026  
Møtetidspunkt: Klokken 18:00  
Møtested: Parkstua

---

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreg (forretningsfører) foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kiersten Oestreg (forretningsfører) foreslått.  
Til å underskrive protokollen ble Ove Edvard Lie foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

33 andelseiere  
3 fullmakter  
Totalt 36 stemmer

**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

---

### 3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

### 4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 230 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt. Dette inkluderer 600,- til varamedlemmer.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Siv Eggesvik ble valgt som styreleder for to år ved akklamasjon.

### 5.2. Valg av styremedlemmer

Sigurd Myrvoll ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

### 5.3. Valg av varamedlemmer

Finn Pedersen ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

Mia Gullaksen ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

### 5.4. Valg av valgkomité

Finn Pedersen og Odd Harry Reinvik ble valgt som valgkomité for ett år.

---

#### Etter valget har styret følgende sammensetting:

---

Styreleder	Siv Eggesvik	På valg: 2028
Styremedlem:	Willy Vindvik Hansen	På valg: 2027
Styremedlem:	Torbjørn Monsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Sigurd Myrvoll	På valg: 2028
Varamedlem:	Finn Pedersen	På valg: 2027
Varamedlem:	Mia Gullaksen	På valg: 2027

---

## 6. Sjekk av brannsluknings apparat

**Forslagstiller:**

Ottar Olausen (andel 8)

**Saksgrunnlag:**

Se innkallingen.

**Forslag til vedtak:**

Ingen forslag til vedtak.

**Styrets vurdering:**

Se innkallingen.

**Endringsvedtak:**

Generalforsamling stiller seg bak forslaget om å skaffe nye brannsluknings apparat og ber styret iverksette tiltak.

**Vedtak:**

Endringsvedtaket ble enstemmig godkjent.

## 7. Nedbetaling av fellesgjeld (felleskostnader)

**Forslagstiller:**

Bojan Dokic (andel 84)

**Saksgrunnlag:**

Se innkallingen.

**Forslag til vedtak:**

Ingen forslag til vedtak.

**Styrets vurdering:**

Det er eiere som har dårlig råd og må flytte hvis forslaget går gjennom. Borettslaget har en god avtale med banken om at vi kan fortsette å ikke betale avdrag så lenge vi ønsker.

Det er også en fordel å ha fellesgjeld hvis man skal selge leiligheten.

**Vedtak:**

Generalforsamlingen følger styrets vurdering av saken.

## 8. Beredskapsplaner

### Forslagstiller:

Ella Hansen (andel 106)

### Saksgrunnlag:

Se innkallingen.

### Forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

### Styrets vurdering:

Se innkallingen.

### Endringsvedtak:

Generalforsamlingen følger styrets vurdering av saken, men oppfordrer den enkelte beboeren til å følge nasjonale retningslinjer når det gjelder beredskap.

Generalforsamlingen oppfordrer styret til å legge ut informasjon fra det offentlige på hjemmesiden til borettslaget.

### Vedtak:

Endringsvedtak ble enstemmig godkjent.

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

### Møteleder:

Kiersten Oestreng

### Protokollvitne:

Ove Edvard Lie

## Deltakere

---

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

*Signert med E-signere*

---

**Undertegner**

Kiersten Oestreg  
Møteleder  
kiersten.oestreg@solibo.no

*19-03-2026 13:01:41 UTC*

---

Dato

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 195.0.134.238

**BORETTSLAGET ØSTRE SKOLEPARK** 888698302 Norge

*Signert med E-signere*

---

**Undertegner**

Ove Edvard Lie  
Protokollvitne  
ove.e.lie@gmail.com  
+4799033622

*19-03-2026 12:34:46 UTC*

---

Dato

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 89.162.114.162

# Vedtekter

for Borettslaget Østre Skolepark ,organisasjonsnummer 888 698302

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 27.06.2006. Sist endret 14.03.2024

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål, forretningskontor, forretningsførsel

- (1) Borettslaget Østre Skolepark 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 forhold til dette.
- (2) Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. Andeler og andelseier

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

- (1) En andelseier har rett til å overta sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen 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 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 ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

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

- (1) Andelseiere i borettslaget har ikke forkjøpsrett når andel legges ut for salg.

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslag**

- (1) Hver andel har enerett til å bruke en bolig i borettslaget med tilhørende garasjeplass og bod i borettslaget. Andelen har også rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for - eller vanlig bruk til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseierne 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 nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av bolig holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyrehold ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Skriftlig erklæring angående dyrehold skal fylles ut. Dyrehold skal ikke være til ulempe for andre beboere.

#### **4-2 Bruksoverlating**

- (1) Andelseier 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 ektefelle, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
  - 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 andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - Det gjelder bruksrett til noen som har krev 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 ikke laget sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slik som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar og innvendige flater, utstyr inklusiv vannklosett, varmtvannsbereder og vask, samt apparater/utstyr som blir tilknyttet til vann slik som blant annet kjøleskap/fryseskap medvann/isbitfunksjon og kaffemaskiner. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.  
Dersom en skade oppstår inne i andelseiers leilighet og ikke rammer fellesarealer, vil andelseier måtte dekke egenandelen til borettslaget ved bruk av denne byggeforsikring
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av rør. Sikringsskap fra og medførte hovedsikring/inntakssikring. Ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverket, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfelle skader, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr Borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i en forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner omgår gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike. Borettslaget har rett til å føye 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 med unntak av varmekabler.
- (4) Borettslaget skal svare andelsmessig for vedlikehold og brøyting av tilfartsvei på gnr 30, bnr 6 i Bodø(vei mot vest) iht. avtale om veirett.

- (5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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 andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nummer 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer. I tillegg velges inntil 3 varamedlemmer som har møterett på styremøtene, men ikke stemmerett. De velges i rekkefølgen 1-3. Dersom faste medlemmer ikke møter, trer varamedlemmene inn som fullverdige medlemmer i rekkefølgen 1-3.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmene 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. Generalforsamlingen velger en valgkomité bestående av inntil 3 medlemmer. Funksjonstid er ett år.

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

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
  - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten etter forholdene i laget går ut over forvaltning og vedlikehold
  - Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2.ledd
  - Salg eller kjøp av fast eiendom
  - Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
  - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (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 årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite, bestående av inntil 3 personer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsettelse av godtgjørelse til styret
- Andre saker som 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 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. Innhabilitet**

### **10-1 Innhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet har en framtreddende personlig økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemningen på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemningen om pålegg om salg eller krav om fravikelse eller borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i borettslaget har plikt til å bevare taushet over uvedkommende om 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 beslutninger som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11. Parkering**

### **11-1 Andelseiernes parkeringsplasser**

Hver andelseier har plikt til å kjøpe en p-plass i garasjen. Denne plassen følger andelsnummer og skal omsettes sammen med leiligheten. Dersom andelseier har flere enn en p-plass utover den som følger leiligheten, må andelseieren svare for andelsmessige kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

### **11-2 Eiere av p-plass uten boret**

Eiere av bruksretten til p-plasser i garasjen som ikke har boret sikrer sin bruksrett gjennom en felles tinglyst bruksrettavtale. Denne retten er uoppsigelig for borettslaget under forutsetning av at det ikke foreligger mislighold, jfr punkt 6 ovenfor. Bruksretten for p-plasser nevnt i dette avsnitt, har ingen begrensning i sin rett til å overdra, herunder for hver enkelt p-plass. Den som har bruksretten til p-plassen må svare for andelsmessige kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Fellesutgiftene fastsettes av borettslaget.

### **11-3 Lading av el-biler**

- (1) Andelseiere og eiere av p-plass uten boret, som ønsker lading av el-bil, er forpliktet til å bruke det systemet som borettslaget til enhver tid har valgt for dette.
- (2) Bestilling av ladere gjøres gjennom styret

## **Vedtektsendringer og forhold til borettslagslovens**

### **12-1 Vedtektsendringer**

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

#### **12-2 Forholdet til borettslovene**

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Dronningens gate 60  
8006 BODØ

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Stevan Vukovic

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 901 69 641  
**E-post:** stevan.vukovic@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre