



aktiv.

Fridtjof Nansens vei 5, 8003 BODØ

**Aspmyra - Innbydende 2- roms
leilighet med hybel | Carport | Heis
| Sentralt | Felles takterasse |
Ingen forkjøpsrett**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Johnny Sivertsen

Mobil 996 46 718

E-post johnny.sivertsen@aktiv.no

Aktiv Bodø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 187 440,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 638 830,-
Felleskostn.: Kr 13 818,-
Selger: Julianne Josefine Strømsnes Pedersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Andel
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 57/62 kvm
Tomtstr.: 6816.9 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 138, bnr. 4472
Snr. 5
Andelsnr.: 26
Oppdragsnr.: 1804260004

Aspmyra - Innbydende 2-roms leilighet med hybel | Carport | Heis | Sentralt | Felles takterrasse

Velkommen til Fridtjof Nansens vei 5 - En innholdsrik 2-roms leilighet i 4. etasje med hybel. Parkering i carport med el-bil lader etablert på parkeringen. Utmerket beliggenhet med nærhet til Bodø sentrum, City Nord, treningssenter, skole, barnehage og en rekke flere fasiliteter.

Eiendommen:

- Egen utleiehybel
- Gode lys og utsiktsforhold
- Felles takterrasse
- Utsikt over Aspmyra stadion
- Ingen dokumentavgift
- Leieinntekter

Området:

- Gangavstand til Bodø sentrum
- Kort vei til City Nord med alle fasilitetene
- Bussholdeplass rett utenfor bygget
- Matvarebutikk i samme bygning

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	51
Energiattest	56
Nabolagsprofil	89
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 62 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 57 kvm Stue/kjøkken, stue/kjøkken 2, bad, bad hybel, bod, soverom, soverom 2, gang, gang 2

BRA-e: 5 kvm Sportsbod i enden av korridor

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles takterrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet med hybel. Areal hovedleilighet 38m². Hybel på 19m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6816.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse ifølge opplysninger fra Nobl og Bodø kommune er på 6816,9kvm.

Tomten som er flat er opparbeidet. Asfaltert adkomstarealer og felles parkeringsplass i Carport anlegg utvendig, plass merket med 405. Andel av felles takterrasse, med adkomst via branntrapp.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentrumsnær beliggenhet, rett ovenfor Aspmyra Stadion.

Borettslaget ligger svært sentralt, med kun rundt åtte minutters gange til Bodø sentrum, hvor du finner et bredt utvalg av fasiliteter som restauranter, kjøpesentre, kafeer, frisører og mye mer. Nærmeste dagligvarebutikk ligger praktisk til i første etasje i samme bygg, og bussholdeplass finnes rett utenfor bygningen, noe som gir gode kollektivforbindelser.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det vil bli satt opp visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av boligblokker, eneboliger, flermannsboliger og kommunale bygg.

Barnehage/Skole/Fritid

Gangavstand til skole, barnehage og diverse fritidstilbud som treningssenter, fotballbaner, lekeplass og mer.

Skolekrets

Aspåsen skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Buss.

Bygningssakkyndig

Jan Ove Edvardsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Bygningen/blokken består av betong/stål bæresystem kledd med plater/trekledning utvendig. Vinduer med 2-lags glass

Vinduer | Malte vinduer med 2 lags glass

Gulv, vegger og tak | Fliser og Laminat på gulv. Malt gips og fliser på vegger. Malte tak. Lagt noe ny Laminat på gulv i 2022. Det er noe merker i gulv og vegger.

Dører | Malte innerdører med naturlig bruksslitasje.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Verditakst

Kr 2 450 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Styret i borettslaget kan vedta nye regler.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det finnes flere hybler til utleie/egen bruk.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Parkering/glimtkamper/kjæledyr

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Feil på koketopp i hybelleilighet. Feilen skal utbedres før det selges.

Innhold

4. etasje: Stue/kjøkken, stue/kjøkken 2, bad, bad hybel, bod, soverom, soverom 2, gang, gang 2 og Sportsbod i enden av korridor.

Standard

Leiligheten har normalt god standard og fremstår som rimelig ny.

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.

Leiligheten har ingen forhold med TG2 eller TG3.

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.

Moderniseringer og påkostninger

- Nytt gulv på soverom i leilighet,
- Nye plater på kjøkkenet

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV er med i felleskostnadene. Boligselskapet har fiberaksess via Signal. Abonnement for internett og tv må tegnes og betales selv av eier.

Parkering

Parkering i i felles carport anlegg i tilknytting til adkomst bolig.

Solforhold

Gode lys og solfrohlod.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP0003170138

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med fjernvarme.

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 450 000

Omkostninger kjøper

2 450 000 (Prisantydning)

1 187 440 (Andel av fellesgjeld)

3 637 440 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 638 830 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 647 730 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 650 530 (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 578 823 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 315 293 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:

Drift/vedlikehold: 4 955kr

Avdrag lån 1: 4 074kr

Renter Lån 1: 4 821kr

Tilleggsytelser:

Kabel-tv: 79kr

Kabel-TV hybel: 79kr

Felleskostnader pr. mnd

Kr 13 818

Andel Fellesgjeld

Kr 1 187 440

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

02.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367778761, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 95

Saldo per 02.02.2026: 25 313 053

Andel av saldo: 1 161 554

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2049)

Flytende rente

Eierskifter: Kjøpers/selgers andel av kapitalutgifter ettersendes. IN-avtale på lån

Lånenummer: 16366284455, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 02.02.2026: 896 139

Andel av saldo: 25 886

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.09.2042)

Flytende rente, kreves inn over drift

Andel fellesformue

Kr 15 214

Andel fellesformue dato

02.02.2026

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Aspmyra Vest Borettslag

Organisasjonsnummer

993197114

Andelsnummer

26

Om borettslaget

Borettslagets leiligheter ligger i 3. og 4. etasje på Aspmyra stadion.

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

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 boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Nobl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 138, bruksnummer 4472, seksjonsnummer 5 i Bodø kommune. Andelsnr. 26 i Aspmyra Vest Borettslag med orgnr. 993197114

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 18.05.2011. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.05.2011.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert boligbebyggelse og anleggsformål. Arealbruken for kummenplanen er også, idrettsanlegg. Reguleringsplanen har som formål: Anlegg for idrett og sport, park, gangvei, felles gangareal, felles parkeringsplass, annet kombinert formål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

40 000 Fastpris
6 000 Fotograf
4 200 Kommunale opplysninger
12 000 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
5 002 Opplysninger fra forretningsfører
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
8 900 Tilretteleggingsgebyr
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

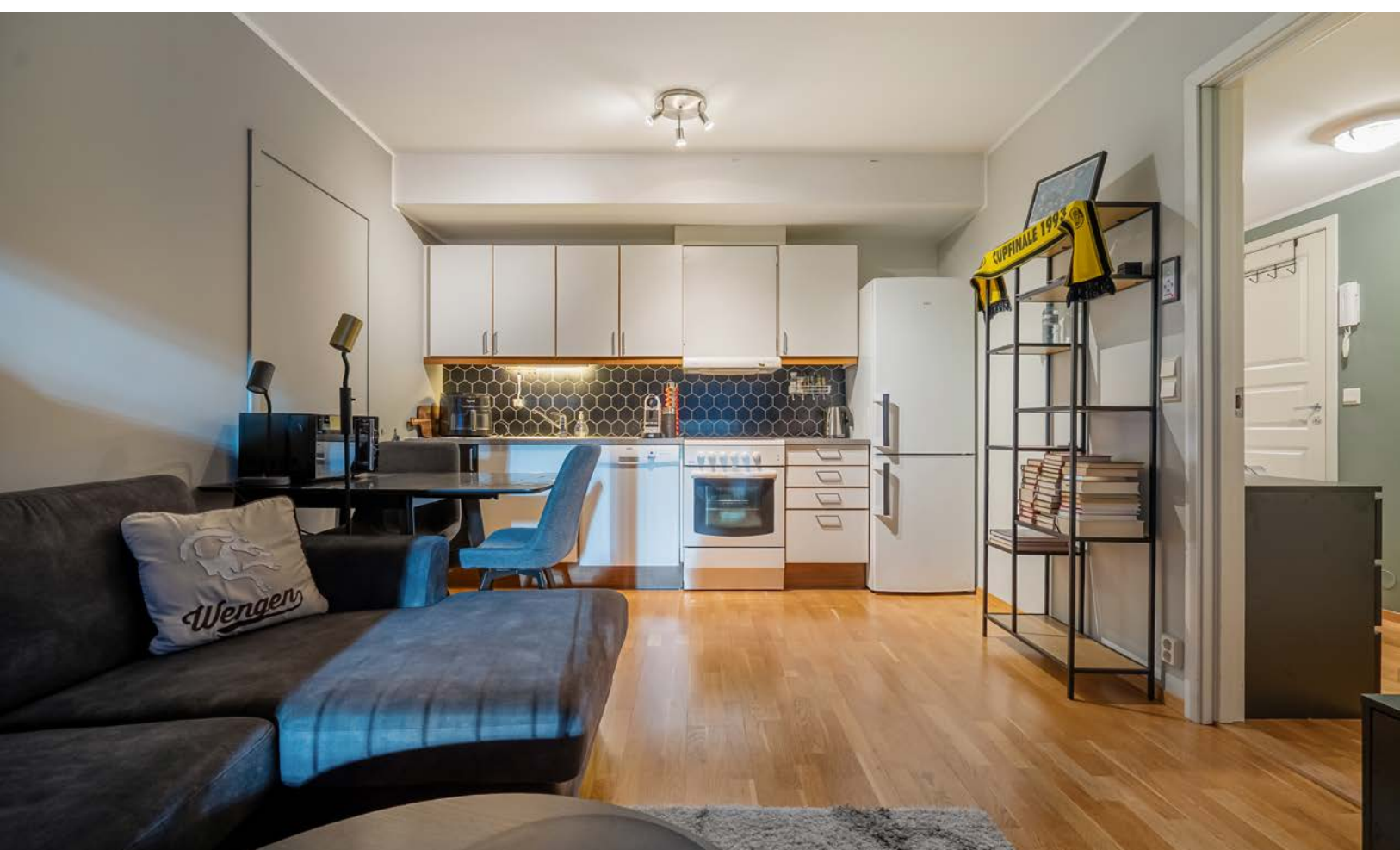
Nordlandsmegleren AS, organisasjonsnummer 931854704
Havnegata 3, 8085 Bodø

Salgsoppgavedato

13.03.2026



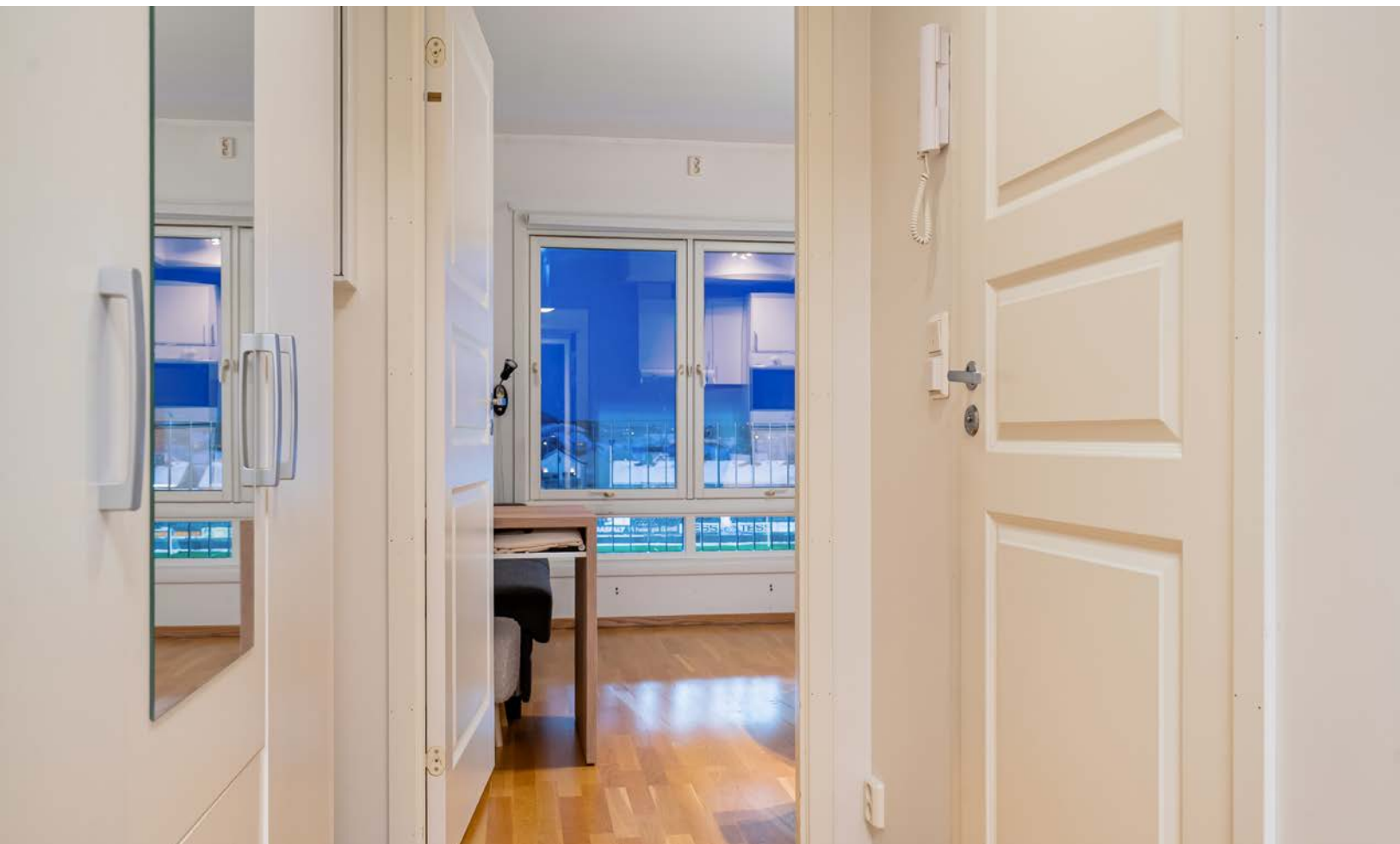






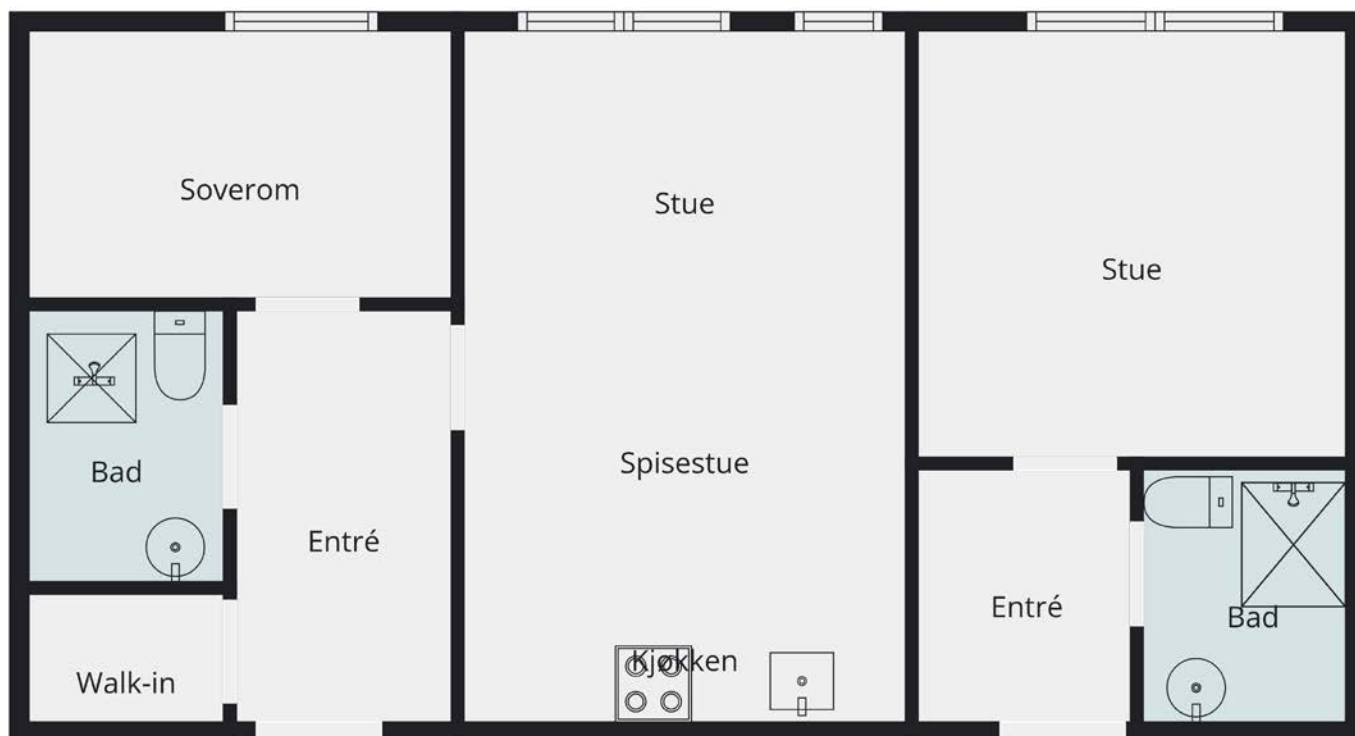














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Fridtjof Nansens vei 5, 8003 BODØ
 BODØ kommune
 gnr. 138, bnr. 4472
 Andelsnummer 26

Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 18880-1177

Referansenummer: WF6358

Autorisert foretak: B. E. Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Ove Edvardsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

B-E taksering as

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jan-Ove Edvardsen

Uavhengig Takstingeniør

ove5@online.no

913 76 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Bygning for øvrig med normalt god standard på utstyr og innredninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte vinduer med 2 lags glass. Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder, det må påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/justering av hengsler, samt maling av karm etc.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Fliser og Laminat på gulv. Malt gips og fliser på vegger. Malte tak. Lagt noe ny Laminat på gulv i 2022. Det er noe merker i gulv og vegger. Ikke kontrollerte da leiligheten ligger i 4 etg. Betong trapper i bygget og heis i felles trapperom. Malte innerdører med naturlig bruksslitasje. Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med fliser på gulv med gulvvarme og fliser på vegger, wc på vegg, dusj på vegg med dusjkabinett, servant nedfelt i innredning og plass for oppvaskmaskin. Det er ikke kunnskap om det tidligere har vært skader eller lekkasjer på badet. Det gjøres imidlertid spesielt oppmerksom på at på grunn av alder og/eller byggemåte kan det ikke gis noen garanti på at gulv og vegger er vanntette eller ikke har skulde skader. Membranen ligger skjult i konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder. Sluk under kabinett Våtrommet er koblet til balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke foretatt hulltaking men utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone samt i våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier.

Bad Hybel

Bad med fliser på gulv med gulvvarme og fliser på vegger, wc på vegg, dusj på vegg med dusjvegger, servant nedfelt i innredning og plass for vaskemaskin. Det er ikke kunnskap om det tidligere har vært skader eller lekkasjer på badet. Det gjøres imidlertid spesielt oppmerksom på at på grunn av alder og/eller byggemåte kan det ikke gis noen garanti på at gulv og vegger er vanntette eller ikke har skulde skader. Det anbefales å montere dusjkabinett som har vegger, brønn og kontrollert avløp til

sluk.

Membranen ligger skjult i konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder. Bad med fliser på gulv med gulvvarme og fliser på vegger, wc på vegg, dusj på vegg med dusjvegger, servant nedfelt i innredning og plass for oppvaskmaskin. På generelt grunnlag anbefales det å montere dusjkabinett som har kontrollert avløp til sluk. Våtrommet er koblet til balansert ventilasjonsanlegg. Overflate søk ga litt forhøyde verdier i dusjsonen. Det er ikke foretatt hulltaking da eier ikke vil dette, men det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik i tilstøtende rom. .

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Normalt godt utbygget med skap og benkeplass. Hvite glatte kjøkkenfronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Mekanisk avtrekk, tilkoblet balansert ventilasjon. Normalt utbygget med skap og benkeplass. Hvite glatte kjøkkenfronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av typen rør i rør fra byggeår. Rør i rørskap. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Viktig å skifte filter og rengjøre aggregat etter anbefalinger fra produsent for å vedlikeholde funksjonen til anlegget. Elektriske anlegget som fra byggeår 2009. Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap. Sikringsskap med automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	62 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	62 m ²
Totalpris	3 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

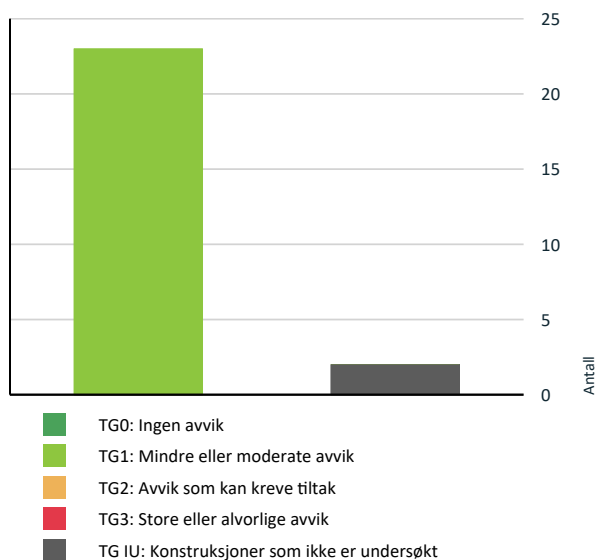
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Carport

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



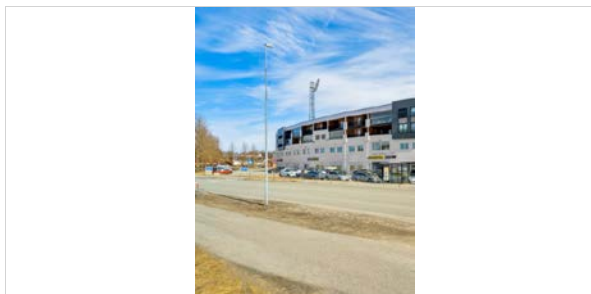
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > 4 Etasje > Bad Hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Leiligheten har følgende standard:

Kjøkkeninnredning i type hvit slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Kjøkkenplater over benk. Mekanisk avtrekk fra komfyrplass. Åpen stue/ kjøkkenløsning. Stue med enstavs parkett og malt gips på vegger. Bad med fliser på gulv med gulvvarme og fliser på vegger, wc på vegg, dusj på vegg med dusjvegger, servant nedfelt i innredning og plass for oppvaskmaskin. Soverom med enstavs parkett og malt gips. En innvendig bod og en sportsbod i enden av korridor.

Hybel med stue/kjøkken, bad . Utleiedelen har samme standard og det medfølger to carporter, ca. 50 m fra inngangspartiet.

Standard forøvrig:
Fliser og parkett på gulv. Malt gips og fliser på vegger. Malte tak.

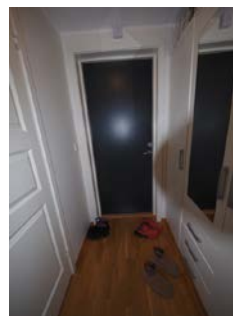
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Malte vinduer med 2 lags glass. Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder, det må påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/justering av hengsler, samt maling av karm etc.

1 TG 1 Dører



INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Fliser og Laminat på gulv. Malt gips og fliser på vegger. Malte tak. Lagt noe ny Laminat på gulv i 2022. Det er noe merker i gulv og vegger.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ikke kontrollerte da leiligheten ligger i 4 etg

1 TG 1 Innvendige trapper

Betong trapper i bygget og heis i felles trapperom.

1 TG 1 Innvendige dører

Malte innerdører med naturlig bruksslitasje. Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv med gulvvarme og fliser på vegger, wc på vegg, dusj på vegg med dusjkabinett, servant nedfelt i innredning og plass for oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



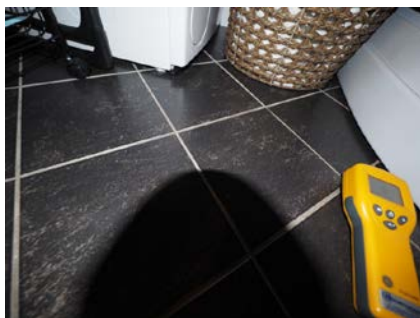
4 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er ikke kunnskap om det tidligere har vært skader eller lekkasjer på badet. Det gjøres imidlertid spesielt oppmerksom på at på grunn av alder og/eller byggemåte kan det ikke gis noen garanti på at gulv og vegger er vanntette eller ikke har skulte skader.

4 ETASJE > BAD

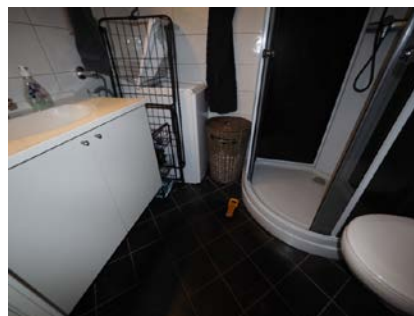
! TG 1 Overflater Gulv



4 ETASJE > BAD

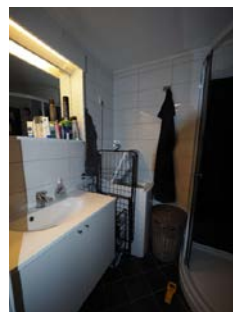
! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



4 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning



4 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Våtrommet er koblet til balansert ventilasjonsanlegg.

4 ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking men utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone samt i våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier.

Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD HYBEL

Generell

Bad med fliser på gulv med gulvvarme og fliser på vegger, wc på vegg, dusj på vegg med dusjvegger, servant nedfelt i innredning og plass for vaskemaskin.

4 ETASJE > BAD HYBEL

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er ikke kunnskap om det tidligere har vært skader eller lekkasjer på badet. Det gjøres imidlertid spesielt oppmerksom på at på grunn av alder og/eller byggemåte kan det ikke gis noen garanti på at gulv og vegger er vannrette eller ikke har skulde skader. Det anbefales å montere dusjkabinett som har vegger, brønn og kontrollert avløp til sluk.

4 ETASJE > BAD HYBEL

1 TG 1 Overflater Gulv

4 ETASJE > BAD HYBEL

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



4 ETASJE > BAD HYBEL

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med fliser på gulv med gulvvarme og fliser på vegger, wc på vegg, dusj på vegg med dusjvegger, servant nedfelt i innredning og plass for oppvaskmaskin. På generelt grunnlag anbefales det å montere dusjkabinett som har kontrollert avløp til sluk.



4 ETASJE > BAD HYBEL

1 TG 1 Ventilasjon

Våtrommet er koblet til balansert ventilasjonsanlegg.

4 ETASJE > BAD HYBEL

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Overflate søk ga litt forhøyde verdier i dusjsone. Det er ikke foretatt hulltaking da eier ikke vil dette, men det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik i tilstøtende rom. .



KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Normalt godt utbygget med skap og benkeplass.
Hvite glatte kjøkkenfronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.



4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk, tilkoblet balansert ventilasjon.



4 ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

! TG 1 Overflater og innredning

Normalt utbygget med skap og benkeplass.
Hvite glatte kjøkkenfronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

! TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannledninger av typen rør i rør fra byggeår. Rør i rørskap



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

! TG 1 Ventilasjon

Viktig å skifte filter og rengjøre aggregat etter anbefalinger fra produsent for å vedlikeholde funksjonen til anlegget.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektriske anlegget som fra byggeår 2009. Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

Tilstandsrapport

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?
Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Generell kommentar

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-tilsyn av boligen anbefales det på et generelt grunnlag å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Bygninger på eiendommen

Carport

**Anvendelse**

Leiligheten har 2 stk Carport til leilighet

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Beskrevne leilighet har en carport plass i felles carport anlegg. El-bil laddere etablert på parkeringen.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

62 m²/57 m²

Boligbygg med flere boenheter : 2 Stue/kjøkken, 2 Bad, 2 Bod, 2 Soverom, 2 Gang

Andre bygg: Carport

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 600 000

Tillegg for andel fellesformue	+	15 214
Fradrag for andel felles gjeld	-	1 187 440

Konklusjon markedsverdi

2 450 000

Markedsvurdering

Dette er en velholdt 2-roms andelsleilighet fra 2009 med 1-roms utleiedel. Løsningen kan generere gode inntekter og bidra til at boligdrømmen går i oppfyllelse, men det er verdt å merke seg at boligene også kan gjøres om til en stor 3-roms. Leilighetene ligger i byggets fjerde etasje, har vinduer vendt mot fotballbanen og gjør livet enklere for den som er glad i fotball. Det er treningsstudio og nærbutikk i bygget, samt ca.15 min gange til sentrum.

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

Beregninger

Årlige kostnader

Husleie til Borettslag	Kr.	168 096
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	168 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 520 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 900 000

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 21 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	280 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 180 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

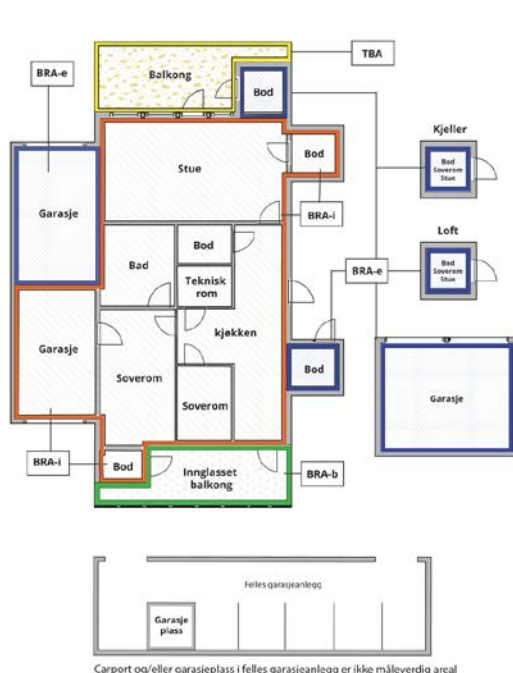
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 Etasje	57	5		62	
SUM	57	5			
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Stue/kjøkken, stue/kjøkken 2, bad, bad hybel, bod, soverom, soverom 2, gang, gang 2	Sportsbod i enden av korridor	

Kommentar

Leilighet med hybel. Areal hovedleilighet 38m². Hybel på 19m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Carport

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Carport, carport	

Kommentar

2 stk carport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Jan-Ove Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	4472		0	6816.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fridtjof Nansens vei 5

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ASPMYRA VEST BORETTSLAG	993197114		Nobel	Pedersen Julianne Josefine Strømsnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
26	5 000	970 000	15 214	1 187 440

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		0 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+ 35 970 482
Disponible midler:		0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	35 970 482

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Aspmyra Vest Borettslag ligger ca 1 km fra Bodø sentrum og var ferdigbygd i 2009. Borettslaget ligger sentralt - ca. 8 minutters gange til sentrum.

Leiligheten har normalt god standard og fremstår som rimelig ny. Parkering i felles carport anlegg i tilknytting til adkomst bolig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se reguleringsplan som er vedlagt i prospekt.

Om tomten

Beskrevne tomteareal består av Gnr 138 Bnr 4472 på 6816,9kvm. Tomten som er flat er opparbeidet. Asfaltert adkomstarealer og felles parkeringsplass i Carport anlegg utvendig, plass merket med 405. Gode lys og utsiktsforhold.

Andel av felles takterrasse. Adkomst via branntrepp. Tomtestørrelse ifølge opplysninger fra Nobl og Bodø kommune.

Aspmyra Vest Borettslag er seksjon nr. 5 med sameiebrøk 2887/6638.

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

Aspmyra Vest Borettslag

Spmyra Vest Borettslag

Bygningsbeskrivelse: Bygningen/blokken består av betong/stål bæresystem kledd med plater/trekledning utvendig. Vinduer med 2-lags glass.

Borettslaget ligger som en del av Aspmyra stadion meget sentral plassert i byen. Herfra er det gangavstand til det meste. I samme bygg som borettslaget ligger også Bunnpris.

Borettslaget består av leiligheter bygget i 2009 oppå eksisterende næringsarealer som var ferdigbygde i 2009. Borettslaget består av leiligheter i 3 og 4 etasje. Beskrevne leilighet ligger i 4 etg direkte tilknytning til Aspmyra stadion, barne/ungdomskole, og gangavstand til sentrum og Bodø lufthavn.

Fint utendørsanlegg med asfalterte veier/stier og parkeringsplasser og carport.

Tilknyttet velordnet gangveisystem mot Aspåsen skole og sentrum.

VERDT Å VITE :

Borettslaget ble bygd i 2009. Borettslaget består av leiligheter fordelt over 2 etasjer over Nærings seksjon. Heis i bygningene. Det er felles romslig balkong på taket.

Byggeår: 2009

Parkering:

Felles carportanlegg.

TV-anlegg:

Boligselskapet har fiberaksess via Signal. Abonnement for bredbånd og kabel-tv må tegnes og betales selv av eier.

Styrets leder: Ivar-Arild Jenssen Mob.: +4740237397

Husleie går til:

Renter på lån, kommunale avgifter, eiendomsskatt, forsikring av husene, avsetning til ytre vedlikehold, kontrakt med vaktmesterselskap, forretningsfører, revisjon, styrehonorar, kontorutg., kontingent til NBBL, kabel-TV.

Fasiliteter:

Borettslaget har husordensregler.

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

Boligselskapet har sikringsordning via Klare Finans AS.

Husleie

Opplysninger gitt av Nobl

Husleie er kr. 14008,-kr pr 01.03.2026,-
Husleie går til.

Drift vedlikehold
Avdrag Lån
Renter Lån
Tilleggsytelse Kabelnett 7
IN-avtale på lån

Borettslaget totale belåning per takst dato ajourf. lån : 35 970 482,48,-kr

Husleie går vanligvis til:

Kostnader på lån, kommunale avgifter, forsikring av husene, avsetning til ytre vedlikehold, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, kontorutg samt tv og internett.

For nærmere opplysninger om hva husleien går til, samt om det er fremtidige vedlikeholdsplaner/ planlagte påkostninger eller andre forhold som kan føre til endringer i husleie/ fellesgjeld- må styreleder kontaktes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WF6358>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Julianne Josefine Strømsnes Pedersen

Boligen

Fridtjof Nansens Vei 5
8003 Bodø

1804-138/4472/0/5

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Styret i borettslaget kan vedta nye regler.

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?

♦ **Ja**

Det finnes flere hybler til utleie/egen bruk.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Parkering/glimtkamper/kjæledyr

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?

♦ **Ja**

Feil på koketopp i hybelleighet. Feilen skal utbedres før det selges.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

Fridtjof Nansens vei 5, 8003 BODØ

Dato for energimerking

04.03.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-266020

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

19558649

Gårdsnummer

138

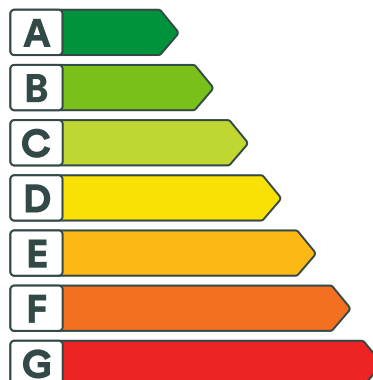
Bruksnummer

4472

Seksjonsnummer

5

Bruksenhetsnummer

H0410


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

2009

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

62,0 m²

Oppvarmet bruksareal

57,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

121,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

140,44 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 379 kWh



Fridtjof Nansens vei 5, 8003 BODØ



Detaljering

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



Fridtjof Nansens vei 5, 8003 BODØ



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 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 varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker H³ rfagre Nobl

Dato utkjrt: 02.02.26 Side 1 av 3

Aspmyra Vest Borettslag	V ³ r ref.:	371/26
Fridtjof Nansens Vei 5	Type:	Frittst ³ ende Borettslag
8003 BODd	Eiere:	Julianne Josefine Strjmsnes Pedersen
Organisasjonsnr: 993 197 114	Andelsnr:	26

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 13 818

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	4 765
	Avdrag l ³ n 1	4 074
	Renter L ³ n 1	4 821
Tilleggsytelser:	Kabel-tv	79
	Kabel-TV hybel	79

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.03.2026 Tot. utg. i kr.: 14 008

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	4 955
	Avdrag l ³ n 1	4 074
	Renter L ³ n 1	4 821
Tilleggsytelser:	Kabel-tv	79
	Kabel-TV hybel	79

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	1 187 440	Gjeld siste ³ rsoppg.:	1 187 440
Klient ajourf. l ³ n:	35 970 482,48	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	26 209 192

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16367778761, DNB Bank ASASeriel³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 02.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 95

Saldo per 02.02.2026: 25 313 053

Andel av saldo: 1 161 554

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2049)

Flytende rente

Eierskifter: Kjrpers/selgers andel av kapitalutgifter ettersendes. IN-avtale p³ l³ nL³ nenummer: 16366284455, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 02.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 02.02.2026: 896 139

Andel av saldo: 25 886

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.09.2042)

Flytende rente, kreves inn over drift

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ivar-Arild J enssen

Adresse: Fridtjof Nansens Vei 5 H0308

Postnr/-sted: 8003 BODd

Telefon: Mob.: +4740237397

E-post: aspmyraVestBorettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 02.02.2026

Utest ³ ende saldo:	13 818		
Felleskostnader:	13 818	Restanse:	13 818
Gebyr:	0	Forskudd:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker H³ rfagre Nobl

Dato utkjrt: 02.02.26 Side 2 av 3

Aspmysra Vest Borettslag	V ³ r ref.:	371/26
Fridtjof Nansens Vei 5	Type:	Frittst ³ ende Borettslag
8003 BODd	Eiere:	Julianne Josefine Strjmsnes Pedersen
Organisasjonsnr: 993 197 114		

5: Restanse felleskostnader pr. 02.02.2026

Rente:	0	Overdekning:	0
--------	---	--------------	---

6: Ligning - 2025

Annen formue:	15 214	Gjeld:	1 187 440	Andre inntekter:	774
		Utgifter:	65 919		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	970 000
Andelsnr:	26	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2009
G³ rds/bruksnr: 138/4472
Bygningstype: Hnyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0003170138
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0410

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strm
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Carport ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livslp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet m hybel
Fasiliteter:			

Kjpper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfjrer.

Ved eierskifte ber vi om at selger betaler felleskostnader for hele m³ neden. For mye innbetalt vil bli refundert n³ r eierskifte er foretatt i v³ re systemer.

Borettslaget har inng³ tt avtale med Nobl om at andelseierne skal betale renter og avdrag etter faktisk fellesgjeld p³ boligen. Renten p³ fellesgjelden/og innkreving hos andelseierne vil bli justert etter l³ nerenten i banken til borettslaget igjennom ³ ret. Andelseierne blir ikke varslet om endring p³ l³ nerenten. For beboerne vil dette medfjre at faktura p³ felleskostnadene som sendes ut kan variere fra m³ ned til m³ ned. Faktiske utgifter til renter/avdrag p³ fellesgjeld vil bli avregnet mot m³ nedlig innbetaling som er gjort fra eier gjennom ³ ret. Avregningen vil skje ³ rlig pr 31/12.

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

Boligselskapet har sikringsordning via Klare Finans AS. Oppsigelsestiden p³ avtalen er 6 m³ neder, men m³ fremlegges generalforsamling for endelig avgjrelse.

Arealopplysninger og antall rom er fra opprinnelig bygge³ r. Her kan det forekomme avvik etter senere ombygging og nye m³ leregler som Nobl ikke har kontroll p³. Nobl fraskriver seg ansvar for feil i disse opplysningene.

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker H³ rfagre Nobl

Dato utkjrt: 02.02.26 Side 3 av 3

Aspmyra Vest Borettslag

V³ r ref.: 371/26

Fridtjof Nansens Vei 5

Type: Frittst³ ende Borettslag

8003 BODd

Eiere: Julianne Josefine Strjmsnes Pedersen

Organisasjonsnr: 993 197 114

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har fiberaksess via Signal. Abonnement for internett og tv m³ tegnes og betales selv av eier.



Aspmyra Eiendomsutvikling AS

Postboks 179
8001 Bodø

Dato: 11.07.2002
Saksbehandler: Hanne L Aasmoe
Telefon direkte: 75 55 53 63
Deres ref.:
Løpenr.: 28764/02
Saksnr./vår ref.: 02/2347
Arkivkode: 138/4472/L42

Ferdigattest

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

Byggeplass: Aspmyra Stadion
Ansvarlig samordner: Gunvald Johansen AS
Ansvarlig søker: Arkitektstudio AS

Eiendom: 138/4472/L42

Ferdigattest gis etter anmodning datert 25/06/02 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III og kap. V.

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

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



138/4472 Bsak Ferdi

Med hilsen

Stein Røsten
Stein Røsten
fung. bygningssjef



Kopi til:
Gunvald Johansen AS
Arkitektstudio AS

Postboks 209 8001 Bodø
Postboks 234 8001 Bodø

Plankontoret, Byggesaksseksjonen

Postadresse:
Postboks 543, 8001 Bodø,
Besøksadresse:
Herredshuset 8010 Bodø

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 53 40
Telefax: 75 55 53 48

Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
hanne.l.aasmoe@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

BODØ KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ASPMYRA STADION - REGULERINGSFORSLAG

Behandlet i planutvalget 24.01.2006.

Vedtatt i bystyret 16.03.2006
 Sak 06/27


 Liv Lundeker
 Kst. formannskapssekretær

§ 1

GENERELT

1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for regulert område slik det er vist på plankartet med plangrense.
2. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:
 - 3.1 Byggeområder:
 - Boliger (B1 - B2)
 - Idrett / forretning / boligformål (FR1 / F1)
 - Idrett / forretning / boligformål (FR2 / F2)
 - Idrett / parkeringsformål (FR3)
 - 3.2 Offentlige trafikkområder: Fortau
 - 3.3 Offentlige friområder: Parkanlegg / lekeplass / idrettsformål (FR4 / FR5 / FR6 / FR7)
 - 3.4 Fellesområder:
 - Felles avkjørsler og parkeringsplasser
 - Felles gangareal
 - Felles parkeringsareal (FP1 / FP2 / FP3 / FP4)
 - Felles lek (FL1 / FL2)

§ 2

FELLES BESTEMMELSER

1. **Plankrav.**
 - 1.1 I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500, som viser hvordan den ubebygde delen av tomten skal utnyttes. På planen skal angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, av- og pålessing mv., samt terrengbehandling med høydeangivelser.

2. Støyisolering.

- 2.1 Som krav til innendørs støynivå legges til grunn teknisk forskrift til Plan- og Bygningsloven og NS. 8175 om støyforhold i bygninger.
 For innendørs støy fra utendørskilder og utendørs støy fra tekniske installasjoner på bygning, gjelder krav i teknisk forskrift/NA 8175, klasse C. Krav til klasse C er 30 Db Aleq.24 h. Miljøverndepartementets retningslinjer T-8/79 benyttes for håndtering av veitrafikkstøy i planarbeidet. Støynivå ved bolignære oppholdsarealer skal tilfredsstille krav i samme retningslinjer som nevnt over.
 Ved rammesøknad skal redegjøres for oppfyllelse av krav til støydemping.

3. Bebyggelsens utforming.

3.1 Etasjetall / mønehøyde / gesimshøyde.

Etasjetallet for nybygg er angitt for de enkelte reguleringsområder i planen.
 For område F1 og F2 kan tekniske rom, trapperom mv. føres opp inntil 1 etasje over angitt etasjetall.

Mønehøyder og gesimshøyder for det vesentligste av bebyggelsen i de enkelte områder skal ikke overstige verdier i etterfølgende tabell.

I tillegg kan tekniske rom, trapperom mv. føres opp høyere som angitt i § 3.

Område for boliger, B1 og B2:

Gesimshøyde	kt. +20,5
-------------	-----------

Område for idrett / forretning / boligformål, FR1 / F1:

Gesimshøyde	kt. +28,0 i FR1
Gesimshøyde	kt. +28,0 i F1

Område for idrett / forretning / boligformål, FR2 / F2:

Gesimshøyde	kt. +26,5 i FR2
Mønehøyde	kt. +28,0 i F2

Område for idrettsformål, FR3:

Gesimshøyde	kt. +20,5 i FR3
-------------	-----------------

3.2 Byggelinjer.

Bebyggelse skal føres opp innenfor byggelinjer angitt på plankartet.
 Karnapper, balkonger mv. tillates å stikke utenfor byggelinjer.

3.3 Takvinkel / takform / materialer/farger

De forskjellige bygningsavsnitt skal tilpasses hverandre mht. takform, materialbruk, farger mv.
 Område B1 og B2 skal tilpasses tilliggende boligbebyggelse mht. takform, materialbruk, farger mv.

Bygninger i område B1 og B2 skal ha saltak, med takvinkel maks. 30 grader.

3.4

Gjerder, forstøtningsmurer, ubebygde arealer mv.
 Plassering og utførelse av gjerder, forstøtningsmurer mv. skal godkjennes av Planutvalget.
 Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

§ 3

BYGGEOMRÅDER

1. Område for boliger, B1 - B2

- 1.1 Byggeområde for boliger, B1 - B2, skal benyttes til boligformål.
 Bebyggelsen i område B1 - B2 skal oppføres i maks. 2 etg.
 Etg. tall er påført planen.
 Maks gesimshøyder er påført planen.

2. Områder for idrett / forretning / boligformål, FR1 / F1

- 2.1 Byggeområde for idrett / forretning / boligformål, FR1 / F1, skal benyttes til tribuner nærmest fotballbanen, og forretningsformål under og i bakkant av tribuner, som vist på snitt tilhørende plankartet.
Boliger anlegges i øvre plan.
Bebyggelse for idrett / forretning / boligformål i område F1 skal oppføres i maks. 4 etg.
- 2.2 Som idrettsformål i ovennevnte punkter, regnes også toaletter, kiosker osv. med naturlig tilknytning til tribunen.
- 2.3 Lysmaster mv. som naturlig hører med til, og ikke hindrer bruken av områdene, kan tillates oppført.

3. Områder for idrett / forretning / boligformål, FR2 / F2

- 3.1 Byggeområde for idrett / forretning / boligformål, FR2 / F2, skal benyttes til tribuner nærmest fotballbanen, og kontorformål under og i bakkant av tribuner, som vist på snitt tilhørende plankartet.
Boliger anlegges på øvre plan.

Bebyggelse for idrett / forretning / boligformål i område F2 skal oppføres i maks. 4 etg.
Teknisk rom i en mindre del av bygningens lengde kan føres opp inntil 1 etg. høyere.
Boliger anlegges i øvre plan.
- 3.2 Som idrettsformål i ovennevnte punkter, regnes også toaletter, kiosker osv. med naturlig tilknytning til tribunen.
- 3.3 Lysmaster mv. som naturlig hører med til, og ikke hindrer bruken av områdene, kan tillates oppført.

4. Utnyttelsesgrad

- 4.1 For boligområde B1 og B2, regnet samlet, skal utnyttelsesgrad, definert som bebygd areal BYA, ikke overstige 33 %.
Utnyttelsesgrad regnes av totalt tomteareal for boliger, inkl. felles adkomst og parkering samt felles lekeareal.
- 4.2 For områder for idrett / forretning / boligformål skal utnyttelsesgrad, definert som tillatt bebygd areal BYA, skal ikke overstige følgende verdier:

Område for idrett / forretning / boligformål, FR1 / F1 - 3138,0 m² inkl. tribuner
- 4.3 For områder for idrett / forretning / boligformål skal utnyttelsesgrad, definert som tillatt bebygd areal BYA, skal ikke overstige følgende verdier:

Område for idrett / forretning / boligformål, FR2 / F2 - 2982,0 m² inkl. tribuner

§ 4

UTBYGGINGSETAPPER

1. Oppstart av utbygging er skjedd i etapper.

§ 5

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

1. Offentlige trafikkområder skal benyttes til fortau / gangvei som vist på reguleringsplan.

§ 6

FRIOMRÅDER

1. **Friområde, FR3 - FR6.**
 Friområde FR3 og FR4 skal benyttes til tribuner.
 Friområde FR5 og FR6 skal benyttes til idrettsformål / fotballbaner.
 Lysmaster mv. som naturlig hører med til, og ikke hindrer, bruken av området, kan tillates oppført.
2. **Friområde, FR7.**
 Friområde FR7 skal benyttes til park og lekeplass.
3. **Andre friområder**
 Andre friområder skal benyttes til grøntareal langs veier.
 Områdene skal gis en parkmessig behandling.

§ 7

FELLESOMRÅDER

1. Felles avkjørsel fra Mårthas gate samt felles parkering under tribune FR3, skal benyttes til felles avkjørsel og parkeringsplasser for byggeområde B1 - B2
2. Øvrige felles avkjørsler og parkeringsplasser skal benyttes til felles kjøreareal og parkeringsplasser for byggeområde FR1 / F1 - FR2 / F2, samt for friområde FR3 - FR7.
3. Felles fortau og fotgjengerområder skal benyttes til felles fortau og fotgjengerområder for byggeområde FR1 / F1 - FR2 / F2, samt for friområde FR3 - FR7.
4. Felles lekeplass mv. skal benyttes til felles nærlekeplass for byggeområde B1 og B2.
 Mindre bygninger som naturlig hører med til, og ikke hindrer bruken av området, kan tillates oppført.
 Området skal ha vegetasjon, i form av trær og busker, som vedlikeholdes.
 Bodø kommunes vedtekter til Plan- og bygningslovens § 69 nr. 3, mht. størrelse på lekeplasser mv., kommer til anvendelse for størrelse på nærlekeplass.

§ 8

BILOPPSTILLING

1. For boliger kreves opparbeidet 1 plass pr. boenhet på egen tomt.
2. For forretninger mv. kreves opparbeidet 1 plass pr. 100 m² bruksareal på egen tomt.

§ 9

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Før søknad om rammetillatelse kan godkjennes skal det foreligge utbyggingsavtale mellom utbygger og Bodø kommune. Avtalen skal definere krav til trafikkarealer, fellesområder og friområdet FR7. Tilstrekkelig skolekapasitet for området skal dokumenteres før byggetillatelse gis.

Reidar Berg

O:\PROSJEKT\2004073\Reguleringsbestemmelser.doc



HUSORDENSREGLER FOR ASPMYRA VEST BORETTSLAG

Formålet med disse reglene er å regulere forholdet mellom andelseierne i borettslaget – for felles trivsel og felles trygghet. **Ved fremleie forplikter andelseier at leietaker gjøres kjent med disse husordensreglene.**

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 deg selv.

Samarbeid med dine naboer for å få til et trivelig miljø i din etasje.

• 1 ALMINNELIGE REGLER

Alle fellesareal i Aspmyra Vest borettslag skal disponeres slik at alle har hygge og nytte av arealene. Det være seg uteareal, trapperom, korridorer, bodrom og carport.

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

Sykler, sparkere, barnevogn, ski, sko og lignende må ikke parkeres i trapperom, korridorer eller bodrom. Dette må heller ikke settes i inngangspartiet. Private dørmatter forhindrer rengjøring og omfattes derfor også av denne bestemmelsen.

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

• 2 PARKERING

Beboerne har fast parkeringsplass i carportanlegget. Sykler må parkeres i sykkelstativ der hvor det er satt opp. Det må aldri parkeres sykler, biler eller el-sparkesykkel, foran, ved eller i inngangspartiet da dette hindrer adkomst for gående og ambulerende kjøretøy og av/påstigning for funksjonshemmede til fysioterapi

Henses kjøretøy til sjenanse for noen, vil borttauing skje for eiers regning.

Fremleie av andelshavers parkeringsplass kan kun gjøres dersom andelshaver ikke har egen bil/motorsykkel som trenger parkeringsplass på eiendommen.

• 3 RO

Det skal være alminnelig ro i tiden 22.00 – 07.00 og all støy bør generelt unngås. TV, radio, musikkinstrumenter og stereoanlegg kan brukes, men må brukes hensynsfullt inne hos deg selv – lev som du vil, men pass på at du ikke sjenerer naboene dine.

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

Dersom man planlegger fest, arbeid ifm oppussing etc. som kan medføre noe ekstra støy, skal nabovarsling utstedes minst 48 timer i forkant. Ved oppussing eller reparasjoner i boligen som medfører støy kan dette foregå i tidsrommet:

Hverdager kl 0800 - 2000

Helg og søndager kl 1000 – 1800

Bemerk at selv om nabovarsling er gitt, skal man ta hensyn til den eller de naboer som uttrykkelig og med saklig grunn ikke kan akseptere denne ulempen.

Ved overtredelser av husordensreglene og klager til styret, vil varsel og utkastelse kunne finne sted iht. borettslagsloven § 5-9, jf. tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

• 4 LÅSING

Inngangsdøren skal være låst etter gjeldende regler vedtatt av sameiet. De andre dørene skal alltid være låst. (nødutganger i 3. og 4. etg)

Man skal ikke slippe fremmede eller uvedkommende inn dersom døren er låst.

• 5 SØPPELSORTERING

Det finnes containere for rest-, glass-, mat- og papiravfall. Beboerne er pålagt sortering av avfallet og å holde avfallsområdet rent og ryddig. Dette er viktig pga. at avfallsplassen ligger så nært og synlig fra gata, og for å holde katter, mus og rotter borte fra søppelplassen. Det er *ikke* tillatt å hensette avfall ved siden av containere. Mistet kort til avfallskontainere må betales av andelseier

• 6 HUSDYR

Leilighetskomplekset er ikke egnet for dyrehold. For mennesker med allergier, vil dyrehold skape problemer. Vi vil derfor begrense dyrehold til et minimum og det er derfor ikke anledning for beboer å skaffe husdyr etter innflytting i Aspmyra Vest borettslag.

De beboerne som har husdyr ved innflytting, får selvsagt beholde disse. Er husdyr til sjenanse/plage/ulempe for øvrige beboere er det styrets rett og plikt å finne løsning på dette. Ulempene kan eksempelvis være sjenerende lukt, støy, pels (som fremkaller allergier) eller zoofobi (angst) etc.

Husdyr kan ikke slippes fri v/blokka/carportanlegget eller forlates i bånd/bur i noen av fellesarealene. Ekskrementer og urinerings må ikke forekomme i

eller i umiddelbar nærhet til huset; verken innendørs på vegger og gulv, eller utendørs på hushjørner eller bakken eller ved inngangspartiet.

• 7 ALTAN – TAKTERASSE

Felles for takterrasse og altaner

- a) Det må vises hensyn ved bruk av takterrasse og altan.
- b) Unngå støy og høy musikk.
- c) Det er kun tillatt med elektrisk grill på grunn av brannfare. Kull- eller gassgrill er ikke tillatt.

Altan

- a) Ikke oppbevar ting på altanen som kan blåses bort, lukte eller være til sjenanse på annen måte.
- b) Risting av matter/tepper fra altanen må unngås av hensyn til de som bor i etasjen under.
- c) Andelseier har selv ansvar for vedlikehold av gulv på egen altan. Denne må jevnlig oljes.

Takterrasse

- a) Ferdsel utenfor inngjerdet område på taket kan ødelegge belegget og skape lekkasje, men ikke minst er det forbundet med fare å oppholde utenfor inngjerdet område. Erstatningskrav, politianmeldelse eller andre reaksjoner vil kunne bli utstedt av styret i borettslaget ovenfor de som befinner seg utenfor rekkverket.
- b) På takterrassen har alle ansvar for å holde rent og ryddig, og alle skal rydde etter seg.
- c) Takterrassen er til enhver tid tilgjengelig for alle beboere sammen med egne gjester og man kan derfor ikke arrangere fester eller selskaper der uten at nabovarsel er meldt inn på forhånd.
- d) Det er ikke tillatt å invitere gjester på takterrassen under Bodø Glimt's hjemmekamper. Det er kun tillatt å invitere nærmeste familie (barn, barnebarn etc)

• 8 GENERELT

- a) Alle fellesarealer skal være røykfrie.

- b) Rømningsveiene (vindetrapp) skal ikke brukes til vanlig trafikk, men kun brukes i nødstilfelle. Det er ikke tillatt å stå i trappa under Bodø Glimt's hjemmekamper
- c) Alle rom må holdes såpass varm at vannet ikke fryser.
- d) Ventilasjonsanlegget i leilighetene må alltid stå på.
- e) Kast ikke uvedkomne ting i toalettet, bruk kun toalettpapir.
- f) Enhver beboer har plikt til å følge de forordninger og regler som til enhver tid fremgår av oppslag i fellesareal.
- g) Meldinger fra borettslaget eller forretningsfører ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensregler.
- h) Det er ikke tillatt å henge flagg/vimpler ut av vinduene som kan virke støtende på andre mennesker
- i) Henvendelser eller klager ang. husordensregler eller andre forhold i huset skal skje skriftlig til styret. Styret har egen postkasse i inngangspartiet.

• 9 CARPORTANLEGG

- a) Alle har ansvar og plikt for å holde det rent og i orden på sin parkeringsplass i carportanlegget.
- b) Borettslagets har lagt opp infrastruktur for lading av El-biler, og dersom andelseiere ønsker ladestasjon/boks, på sin parkeringsplass, ta kontakt med styret for videre veil.
- c) Dette *skal* utføres av godkjent firma, og skal og meldes fra til styret i brl når det er gjort

➤ **Husordensregler vedtatt dato 09.09.2024**

VEDTEKTER

For Aspmyra Vest borettslag org nr 993 197 114 vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.september 2008, endret 10.11.09, 26.05.14, 06.06.22, sist endret 23.04.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil tjue prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning (delvis bruksoverlating). I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (bruksoverlating av hele boligen).

Korttidsutleie av rom/sofa mens man bor der på samme tid som utleien pågår, dvs. delvis bruksoverlating, kan gjøres uten godkjenning. Delvis bruksoverlating hvor leietaker ikke har tilgang på f.eks. et låst rom, gjelder som bruksoverlating av hele boligen og skal derfor rapporteres inn i de 30 dagene.

Korttidsutleie (Airbnb e.l.) skal rapporteres til styret årlig (innen januar påfølgende år eller ved salg av andelen). Det skal for ordens skyld i rapporten skilles mellom bruksoverlating av hele boligen og delvis bruksoverlating.

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum

som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 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.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 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.

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 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.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

Arkitektstudio As
Att. Tore Stien
Postboks 234
8001 BODØ

Dato: 30.05.2011
Saksbehandler: Alf Harry Vårem
Telefon direkte: 75 55 52 93
Deres ref.:
Løpenr.: 32330/2011
Saksnr./vår ref.: 2010/1059
Arkivkode: 138/4472

Ferdigattest.

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

Byggeplass:	Fridtjof Nansens vei 3 og 5, 8003 BODØ	Eiendom:	138/4472
Tiltakshaver:	Gunvald Johansen Bygg AS	Bygningsnr:	19558649, 300047325 og 300047328
Ansvarlig søker:	Arkitektstudio As		
Tiltakstype:	Boligblokk 3 og 4 etasjer og to carportanlegg	Tiltaksart:	Endring av bygg - påbygg og nybygg

Ferdigattest gis etter anmodning datert 14.12.2009, komplett mottatt 18.05.2011, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX.

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

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

Med hilsen

Tor Åseng
bygningssjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
Gunvald Johansen Bygg AS Postboks 209 8001 Bodø

Byggesakskontoret

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:
Herredshuset, Gjerdsåveien 2, 8010 Bodø

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 52 00
Telefax: 75 55 53 48

Elektroniske adresser:
alf.vaarem@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 02.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	4472	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Fridtjof Nansens vei 5, 8003 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.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)		
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.06.2022		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf		
Delarealer	Delareal	4 700 m ²	
	Arealbruk	Idrettsanlegg,Nåværende	
	Områdenavn	IDR	
	Delareal	8 934 m ²	
	Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende	
	Områdenavn	KBA23	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

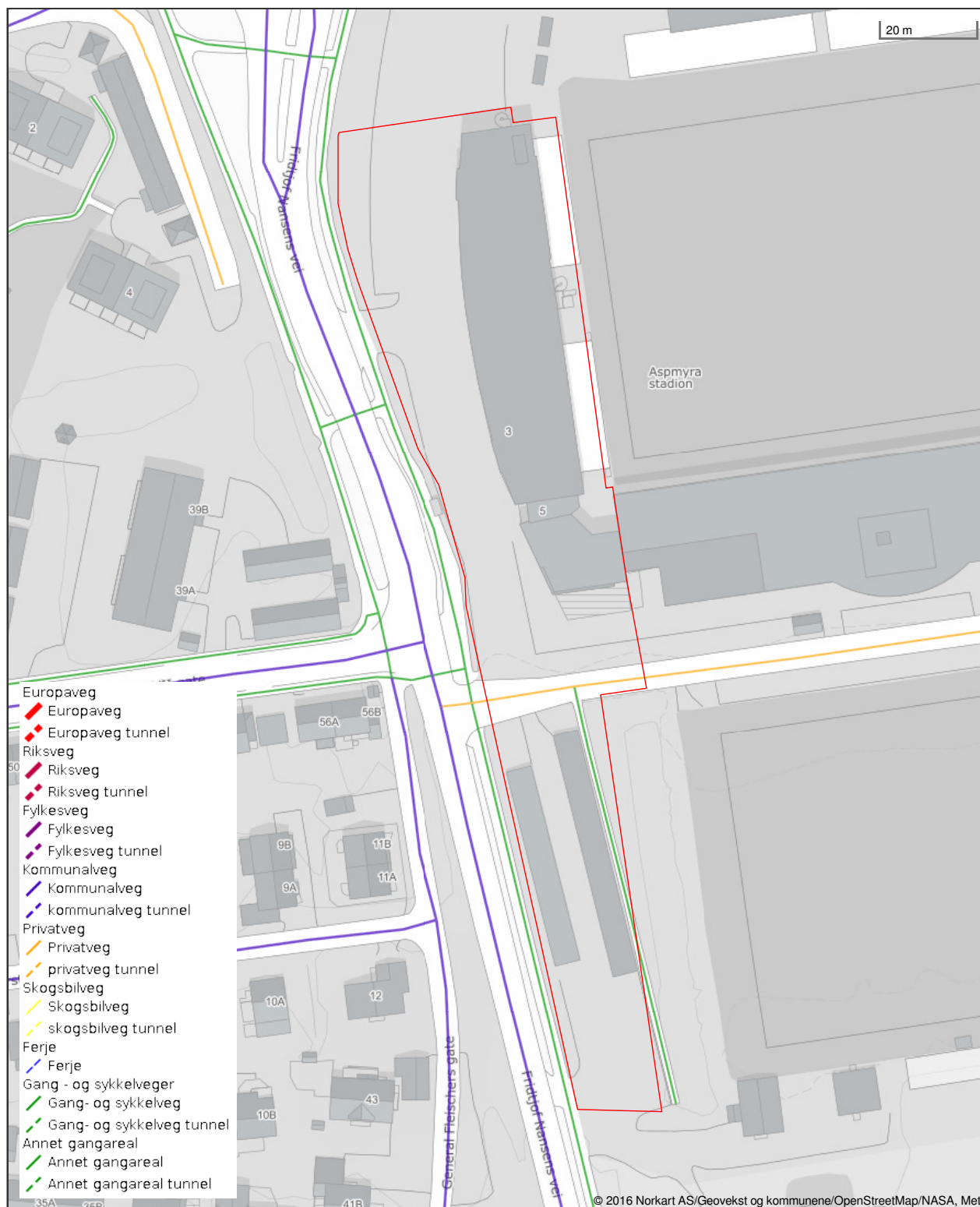
Id	1159_01 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1159_01)
Navn	Aspmyra stadion. Reg.endr.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.03.2006

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/316/1175080219187.pdf>

Delarealer	Delareal	19 m ²
	Formål	Anlegg for idrett og sport
	Feltnavn	FR5
	Delareal	447 m ²
	Formål	Park
	Delareal	46 m ²
	Formål	Gangvei
	Delareal	658 m ²
	Formål	Felles gangareal
	Delareal	60 m ²
	Formål	Anlegg for idrett og sport
	Feltnavn	FR6
	Delareal	1 354 m ²
	Formål	Felles parkeringsplass
	Delareal	2 236 m ²
	Formål	Annet kombinert formål
	Feltnavn	FR1/F1
	Utdyp.	Idrett, forretning, bolig
	Delareal	1 996 m ²
	Formål	Felles parkeringsplass
	Feltnavn	FP1+2



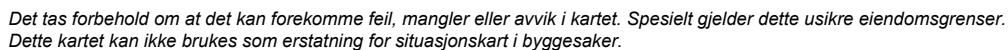
Vegstatuskart for eiendom 1804 - 138/4472//

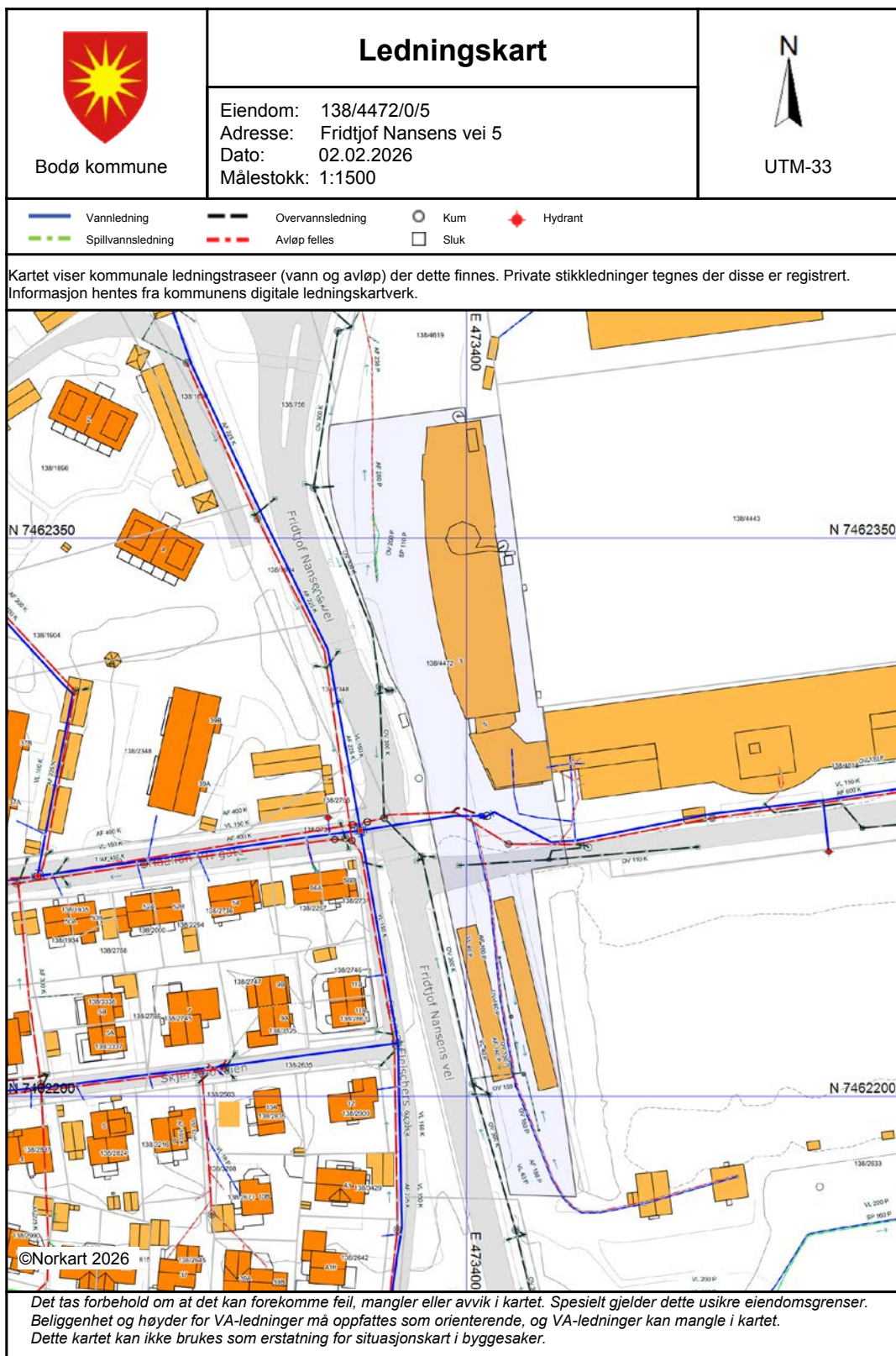


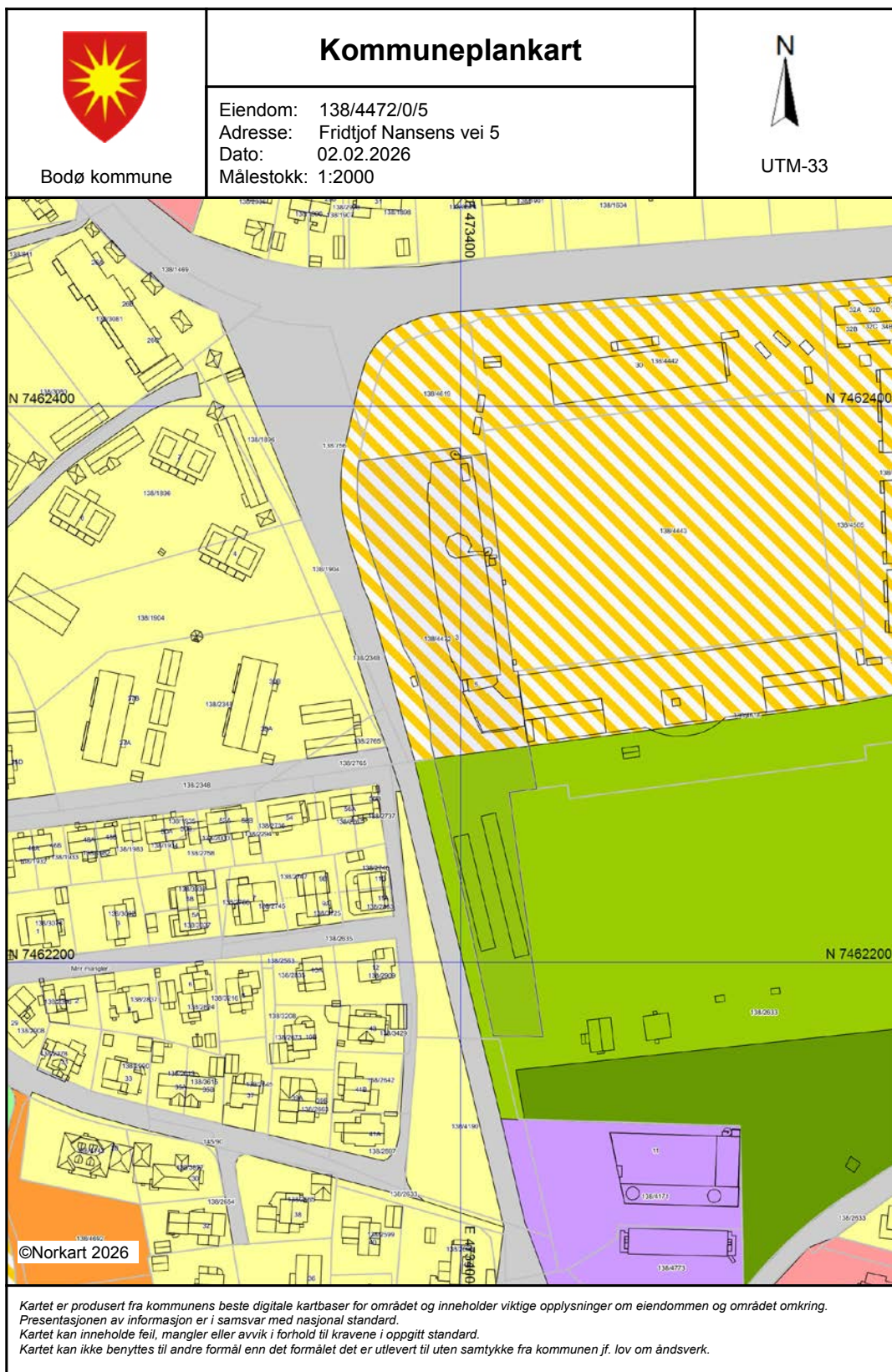
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Eiendom: 138/4472/0/5
Adresse: Fridtjof Nansens vei 5
Dato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1500







Nabolagsprofil

Fridtjof Nansens vei 5 - Nabolaget Aspmyra/Hernes - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Aspmyra Linje 1, 2, 2 N	1 min	0.1 km
Bodø lufthavn	13 min	
Bodø stasjon Linje F7, R75	20 min	1.7 km

Skoler

Aspåsen skole (1-7 kl.) 354 elever, 21 klasser	5 min	0.4 km
St Eysteins skole (1-10 kl.) 79 elever, 8 klasser	9 min	0.8 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 258 elever, 17 klasser	17 min	1.5 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 90 elever, 6 klasser	1 min	0.1 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 27 klasser	9 min	0.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	1 min	
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	7 min	0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Aspmyra stadion - 3194	0 min
Bodø kommune ladere	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

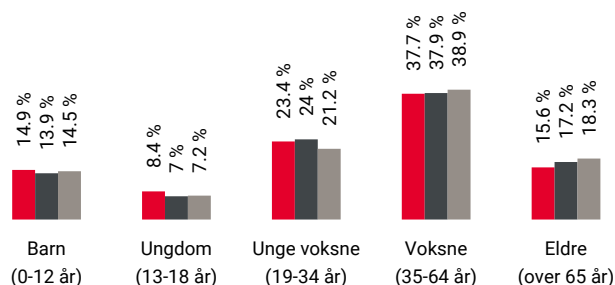
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aspmyra/Hernes	1 049	470
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Asphaugen barnehage (1-5 år) 98 barn	7 min	0.5 km
Sentrum barnehage Avd Vestbyen (1-5 år) 27 barn	9 min	0.8 km
Sentrum barnehage Avd Parkveien (1-5 ... 21 barn	11 min	0.9 km

Dagligvare

Bunnpris Aspmyra Post i butikk, søndagsåpent	0 min	0 km
Coop Extra Bankgata	7 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen 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
-  3. Sykkel

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100

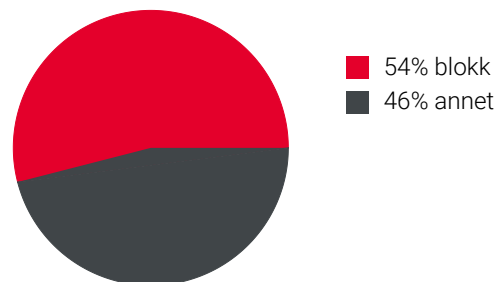
 **Trafikk**
Lite trafikk 84/100

 **Gateparkering**
Lett 81/100

Sport

-  Aspmyra stadion
Fotball 2 min 
0.2 km
-  Aspåsen skole
Aktivitetshall, ballspill 4 min 
0.4 km
-  Feel24 Vestbyen 6 min 
-  Feel24 Balanse 12 min 

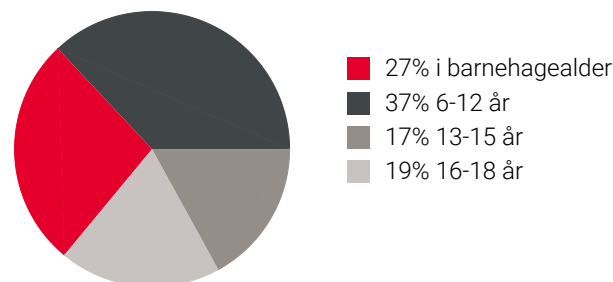
Boligmasse



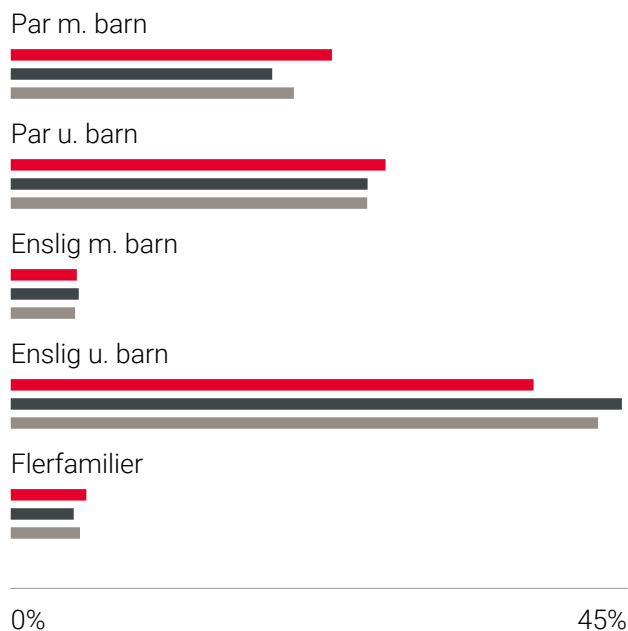
Varer/Tjenester

-  Koch/Glasshuset 13 min 
-  Boots apotek Sentrumsgården 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

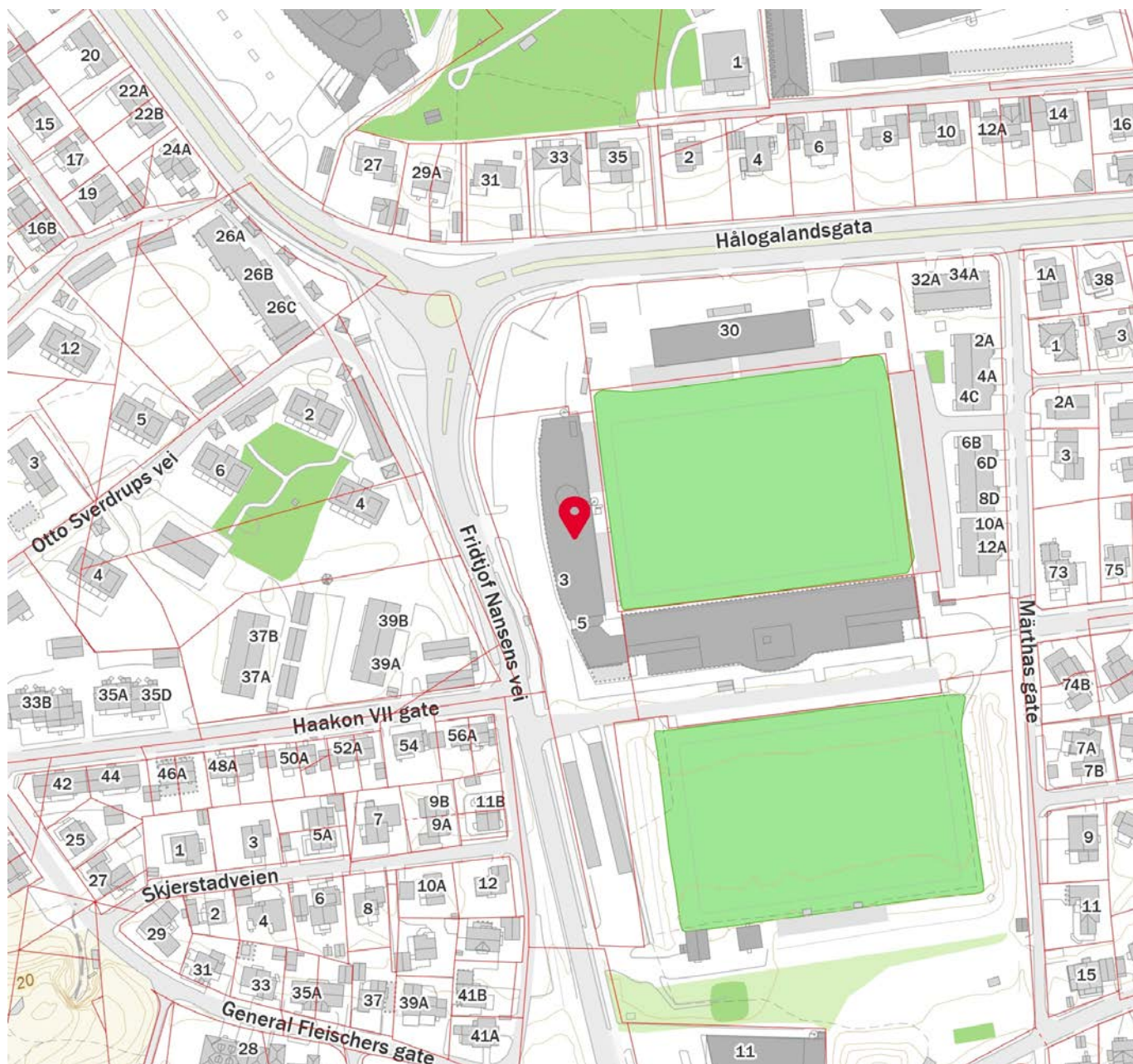
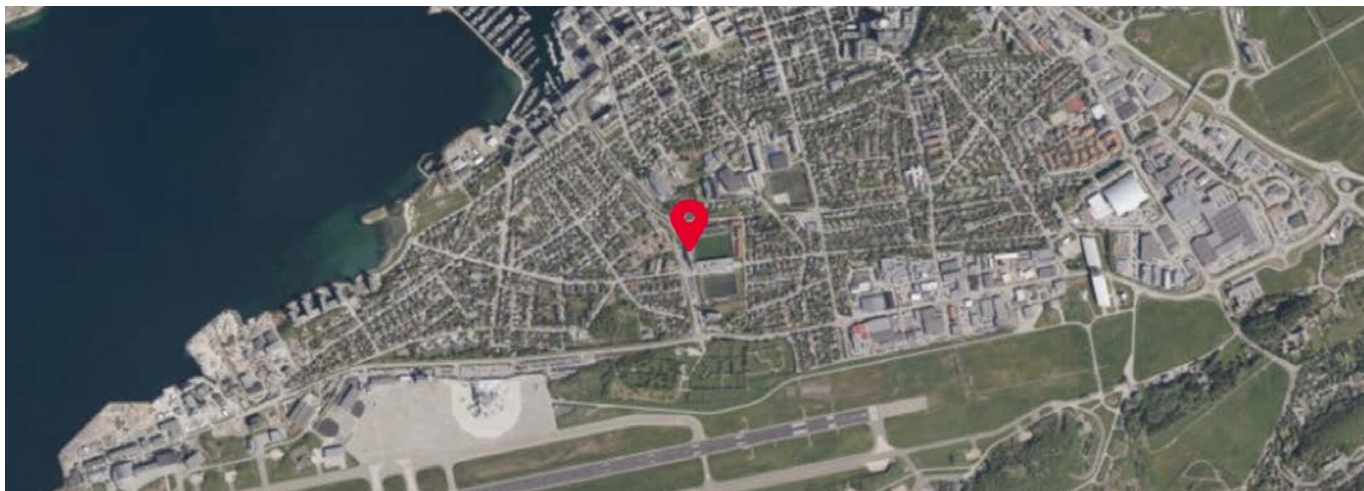


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av 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.



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: Fridtjof Nansens vei 5
8003 BODØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Johnny Sivertsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre