

Velkommen til

Hålogalandsgata 120, 8008 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hålogalandsgata 120
8008 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 700 000,-	**BRA/BRA-i**	74 / 69 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 701 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	1 205 388,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 906 478,-	**Byggeår**	2007
Felleskostnader pr. mnd.	kr	9 228,-	**Etasje**	3 av 6

Energimerke C

Velkommen til Hålogalandsgata 120 - en flott og innbydende 3-roms andelsleilighet fra 2007.

Leiligheten ligger flott til i byggets tredje etasje, og har en god standard og en gunstig planløsning. Med sosial og åpen stue/kjøkkenløsning, to gode soverom, overbygget balkong og parkeringsplass i garasje har du forholdene lagt til rette for å skape ditt nye hjem. Infrastruktur for elbillader er på plass hvis man har behov.

I felleskostnadene har du blant annet inkludert kommunale avgifter, renovasjon, kabel-tv/internett, strøm varmtvann, snørydding mm.

Sentral beliggenhet ved Stormyra, like ved City Nord. Her har du umiddelbar og enkel tilgang til alt av fasiliteter og daglige nødvendigheter, med alt fra shoppingmuligheter, restauranter og kafeer, dagligvare, badeland, treningssenter, kollektivtransport m.m.

Velkommen på en trivelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

+47 469 41 846
thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hålogalandsgata 120, 8008 Bodø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 32 i Spektrum Allè Borettslag, org.nr. 990755892, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 905 388,-
Prisantydning	kr	2 700 000,-
Andel fellesgjeld	kr	1 205 388,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 906 478,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 912 978,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 6 500,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil

kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 9 228,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, kabel-TV, strøm varmtvann, bygningsforsikring, offentlige avgifter, brøyting vei og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Felleskostnadene inneholder følgende:
Drift og vedlikehold kr. 3 790,-
Strøm varmtvann kr. 113,-
Kabel-TV kr. 523,-
Renter lån 1 kr. 2 022,-
Renter lån 2 kr, 2 700,-
Direktekobling 110-sentralen kr. 80,-

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 63 777 140,- pr 31-12-2025

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld
Lån 1 Handelsbanken
Type: Fast
Saldo: 36 464 500
Rentesats 4,79
Avdragsfrihet: 30.12.2028
Innfrielsesdato: 30.09.46

Lån 2 Handelsbanken
Type: Fast
Saldo: 27 312 640
Rentesats 4,79
Innfrielsesdato: 30.06.46

Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 1 087 255,-

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Avdragsfri periode på 3 år f.o.m 11.12.2025 på lån 1 og 2.
Felleskostnader etter avdragsfri periode vil dermed øke.

IN-Ordning
Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

Sikringsordning
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Forretningsfører
Gode Tall AS
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 69 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 74 m²
TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje
3.etasje | 74 m²
1.etasje | 5 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
3 av 6

Parkering
Parkering på merket garasjeplass i kjelleren, samt gjesteparkering.

Lading av el-bil/hybrid:
Infrastruktur for individuell tilkobling er forberedt. Eier må selv bekoste ladeboks etter borettslagets føringer.

Borettslagets eiendom
Gnr. 138, Bnr. 4513, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 2 361 m². Tomten som er flat er opparbeidet og asfaltert. Eiendommen har normalt gode lysforhold, og normalt gode utsiktsforhold. Med referanse til vedlagte matrikkelrapport datert 28.07.2025 fra Bodø kommune.

Byggeår
2007 ifølge kommunen.

Innhold
3. etasje: Entré, gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og bod. Utgang til en stor balkong fra stue/kjøkken.

I tillegg til ovenstående arealer, disponeres det bod, via fellesarealer, på ca. 5 kvm.

Fast oppstillingsplass i garasjeanlegg.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Standard
Leilighet holder følgende standard:

Entré
Her er det plass for garderobeskap hvor man kan henge fra seg yttertøy. Videre inn i gangen er det en praktisk bod. Garderobeskap medfølger i salget.

Stue
Stue/ kjøkken i åpen løsning med god plass for naturlig inndeling av spise-/ og sittegruppe. Her er det godt med vinduer som slipper inn naturlig lys og skaper en god romfølelse. Utgang til romslig balkong hvor man kan nyte gode solforhold.

Kjøkken
Normalt godt utbygget med skap og benkeplass. Hvite glatte kjøkkenfronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitevarer medfølger.

Bad
Flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom
Soverommene er av god størrelse med plass for større seng og garderobeskap.

En innvendig bod/teknisk rom og en praktisk bod i 1.etasje.

Parkering i garasjeanlegg.

Innvendige overflater: Generell standard: 3-stavs parkett, strier og malte himligsplater.

Vannledninger: Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Fordelerskap plassert på bad/vaskerom. Avrenning til sluk. Innvendig stoppekran er plassert i Fordelerskap.

Avløpsrør: Avløpsrør av plastglass støpejern. Stakeluke er plassert i fellesarealer i kjeller.

Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i bod.

Varmtvannstank: Felles berederløsning. Ikke inspisert.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer63A hovedsikring. Sikringsskap er plassert i bod I hovedsak skjult anlegg. Fordelt over 6 kurser.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Innvendig:
Overflater
Slitasje over forventet slitasjegrad på gulv.

Bad/Vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Bad/vaskerom
Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

INGEN TG3.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt.2: Termostat til varmekabler på badet fungerte ikke når vi overtok boligen. Termostaten ble byttet av elektriker fra Haneseth sommeren 2024, og nå fungerer varmekablene som normalt.

Pkt.4: Tidligere vannskade på en yttervegg i blokka for kanskje rundt 10 år siden. Naboleiligheter på andre siden av blokka som var berørt, ikke noe i denne leiligheten. Skaden fra tidligere er kommet fram igjen vinteren 24/25 med en ny vannlekkasje. Det er de samme leilighetene som var berørt sist som har problemer, ikke noe i denne
leiligheten. Borettslaget har en stor sak om dette med innleid firma for å fikse skaden og har stor kontakt med både forsikringsselskap og advokat. Pågående sak som de fortsatt jobber med.

Pkt 7: Bodø kommune stengte vannet pga vedlikeholdsarbeid på vannledning i Bodø spektrum. Da de åpnet vannet igjen ble det i følge Caverion for høyt trykk på sikkerhetsventilen(e) til varmtvansstankene og det ble en lekkasje fra ventilene i vannrøret. Ventilene ble byttet av Caverion og vannet ble tørket opp. Dette skjedde i et rom med mange boder i, men det er ikke i samme rom som boden til denne leiligheten holder til i. Caverion skiftet sikkerhetsventil på varmtvannstank år 2025.

Pkt. 8: Se punkt 4 og punkt 7.

Pkt. 17: Montert spottskinne i taket i stue og montert led list over kjøkkenbenk. Byttet termostat for varmekabler på badet. Utført av Haneseth Fauske år 2024.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Tak er tekket med sarnafilduk eller lignende.

Veggkonstruksjon: Yttervegger er med bindingsverks som er isolert og utvendig kledd med vindsperre, utlekting, bordkledning og plater type Steni eller lignende.

Vinduer: 2 lags isolerglass i malte trerammer. Smøring/normalt vedlikehold er påregnet

Dører: Ytterdører i trekonstruksjoner. Balkongdør med glassfelt.

Balkonger/terrasser: Balkong utført i betong og stålkonstruksjoner.
Med rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyde er målt til 102cm.

For mer informasjon se vedlagt tilstandsrapport.

Beliggenhet
Leiligheten ligger like ved Bodø spektrum og City Nord. Her bor man svært sentralt med kort vei til treningssenter, nærbutikk, kjøpesenter, basseng osv. Kort vei til bussholdeplass med hyppige avganger både til sentrum og Nord Universitet.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 14.03.2014. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Varmegjennvinnningsanlegg. Varme i gulv bad.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Borettslaget må godkjenne utleie. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova. Se vedlagte vedtekter for ytterligere informasjon.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 er gjeldende. Reguleringsplanen for området er Plassmyra, ved Nordlandshallen. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringskart ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 929 268,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 717 073,-.

Andel felles formue
kr 27 378,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart, samt at borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Øvrige andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett. I henhold til burettslagslova tar dette 5 dager å avklare fra melding om salget er gitt borettslaget. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

Eier
Ruben Nikolaisen og Emilie Hegglund

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 15880
Dato: 16.12.2002
Registrering av grunn

Rettigheter iflg. skjøte

Dagboknr.: 1548
Dato: 10.02.2003
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om parkering
Dagboknr.: 13165
Dato: 07.01.2011
Bestemmelse om parkering
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
I borettslaget vedtekter står følgende: Styret kan fastsette 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. Hvis slikt samtykke blir gitt så gjelder følgende: Husdyr kan ikke slippes fri eller settes i bur/bånd i svalgang eller i noen av fellesarealene. Ei heller slik at de kan ta seg inn på andre beboeres altaner eller leiligheter. Ekskrementer må ikke forekomme i eller i umiddelbar nærhet av husene i borettslaget. Så som hår, skitt og lignende etter husdyr i innganger, trapper og heis er det dyrets eiers plikt og fjerne. Ref. husordensregler som ligger vedlagt salgsoppgave.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Finn.no - annonser kr 9 970,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Ståle Limstrand i Byggcon Nord AS den 09-07-2025.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av

meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 09.07.2025
Selgers egenerklæring, datert 01.07.2025
Energiattest, datert 09.07.2025
Årsregnskap, 2024
Informasjon fra forretningsfører, datert 07.01.2026
Revisjonsberetning
Husordensregler
Bygningstegninger
Ferdigattest, datert 14.03.2014
Matrikkelrapport, datert 28.07.2025
Grunnkart, datert 28.08.2025
Kommuneplankart, datert 28.07.2025
Reguleringsplankart, datert 28.07.2025
Tinglyste erklæringer
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Gjensidige Forsikring, Postboks 276, 1326 Lysaker
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler
Telefon: 469 41 846
E-post: thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø

Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø































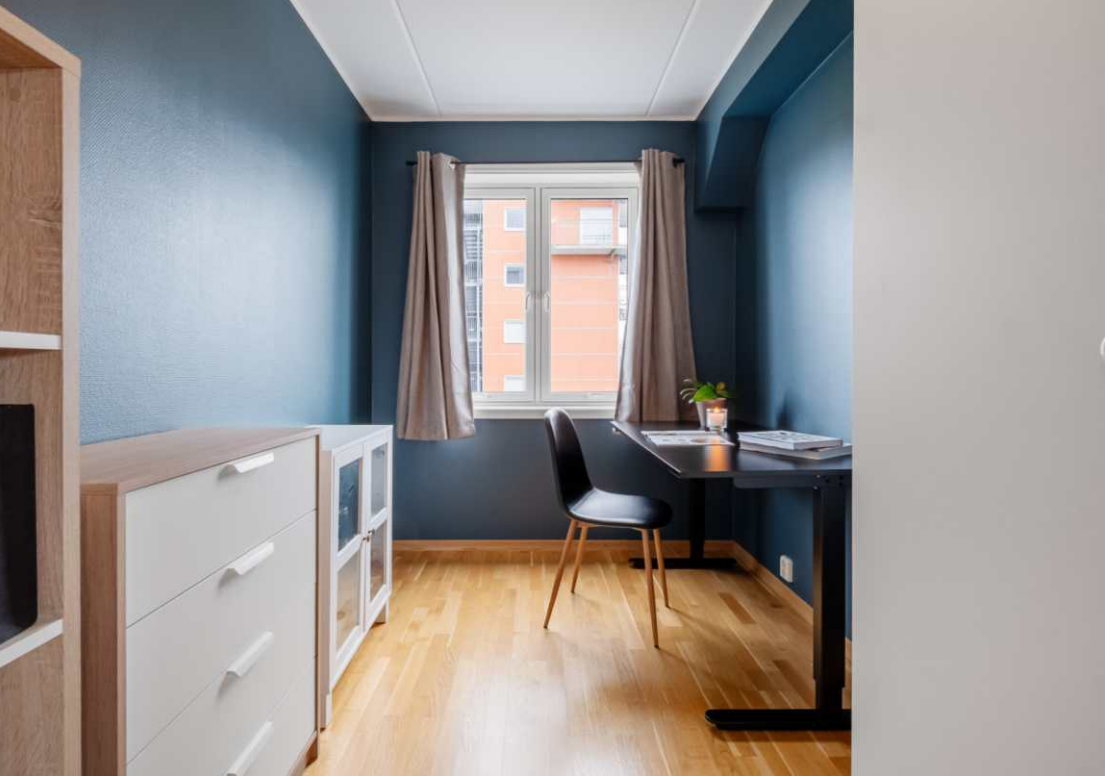




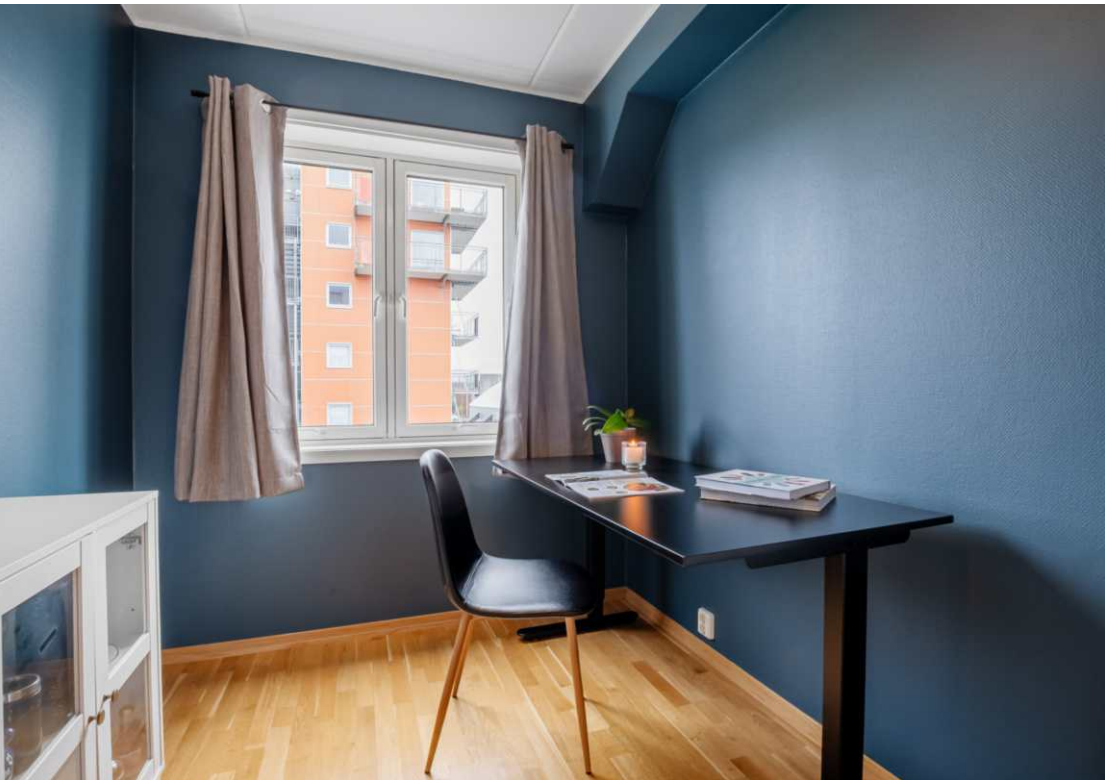














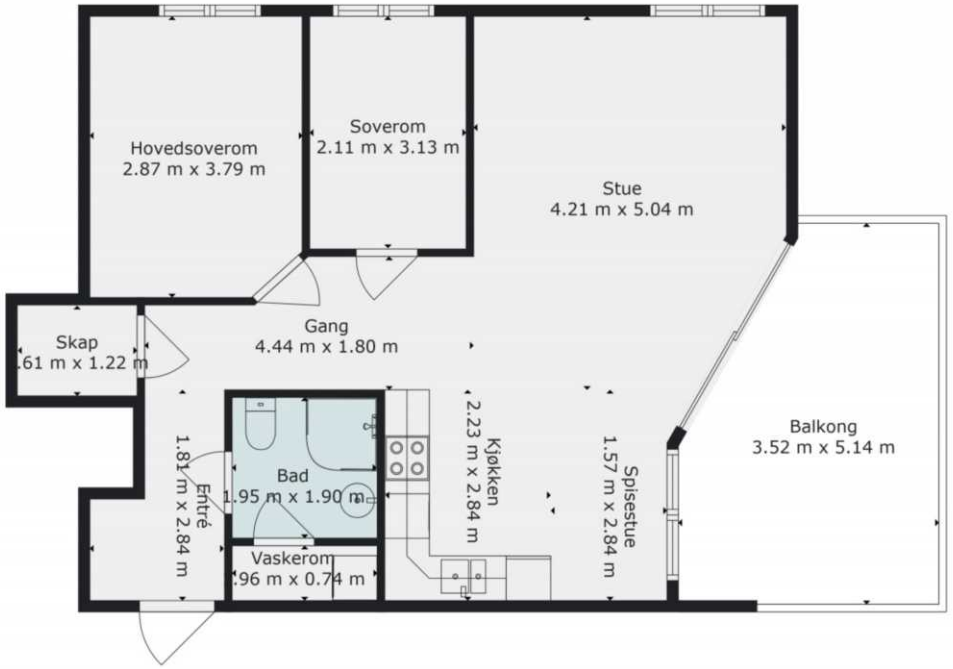








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Leilighet
Hålogalandsgata 120 , 8008 BODØ
BODØ kommune
gnr. 138, bnr. 4513
Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 08.07.2025 **Rapportdato:** 09.07.2025 **Oppdragsnr.:** 14553-2251 **Referansenummer:** HR9803

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ståle Limstrand **Vår ref:**

ENERGIMERKE

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

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik og Mo i Rana, bestående av 17 dyktige ansatte.
Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig

Ståle Limstrand
Uavhengig Takstingeniør
stale@byggcon.no
412 21 281

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Hålogalandsgata 120 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4513
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslaget består av leiligheter fordelt over 6 etasjer med parkering i u.etg- i parkeringskjeller.

Enkel bygningsbeskrivelse:
Plasstøpte kjellervegger/ garasjevegger, etasjeskillere av hulldekker/ plattendekker e.l.
Yttervegger er med bindingsverk som er isolert og utvendig kledd med vindsperre, utlekting, bordkledning og plater type steni e.l.
Innvendig er det benyttet gipsvegger som er malte. Brannskille er etablert mellom leilighetene og trappe/ heisrom. Vinduer er med 2- lags glass i trekarmer.
Tak er tekket med sarnafilduk e.l.Innerdører er malte.

Tekniske installasjoner:
Rør i rør system for vannledninger. Soil avløpsrør.
Varmegjenvinningsanlegg.
Porttelefon.

Boligen er oppført i 2007. Bygningen er idag ca 18 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.
Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.
Det er ikke lagt vekt på å beskrive kosmetiske forhold i denne rapporten.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE FORHOLD :

Bad/vaskerom:
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. (Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

-Slitasje over forventet slitasjegrad på gulv.

Ellers er det normal bruksslitasje på teknisk utstyr og overflater.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

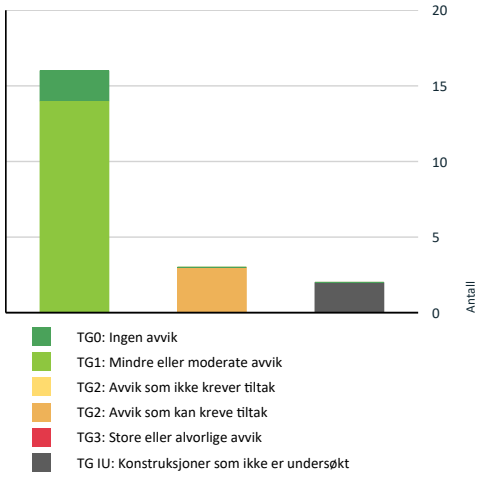
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hålogalandsgata 120 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4513
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



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

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

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

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Hålogalandsgata 120 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4513
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2007

Kommentar
Matrikkelen - Bodø kommune

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2 lags isolerglass i malte trerammer.
Smøring/normalt vedlikehold er påregnet.

TG 1 Dører

Ytterdører i trekonstruksjoner.
Balkongdør med glassfelt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utført i betong og stålkonstruksjoner.
Med rekkverk av metall og glass
Rekkverkshøyde er målt til 102cm

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Generell standard: 3-stavs parkett, strier og malte himlingsplater.
Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje over forventet slitasjegrad på gulv.

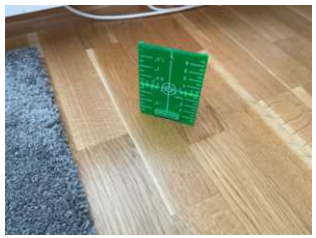
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

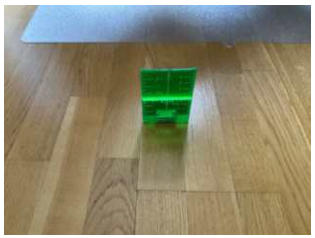
Utbedringer/utskiftning av gulv blir av kosmetiske forhold.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere utført i betonghulldekker
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

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





TG 0 **Radon**

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

TG 1 **Innvendige dører**

Malte, slette, formpressede innerdører.
Utført i papp og trekonstruksjoner.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er som fra byggeår.
Sørg for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger.
Malt, slett himling

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv.

Nedstøpte, elektriske varmekabler. Termostatstyrt.
Varmekabler er ikke funksjonstestet
Det er målt mer enn 25mm høydeforskjell fra gulv ved terskel, til topp slukrist.

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Hålogalandsgata 120 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4513
1804 BODØ

Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er 2x plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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





3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Heldekkende servant over innredning.
Speil med lys over.
Overskap
Gulvstående toalett.
Dusjkabinett med styrt avløp til sluk.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Tilknyttet balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det var ikke mulig å få måleresultater da det er bunnsvill og staver i stålkonstruksjoner.
Det ble visuelt undersøkt uten å påvise unormale forhold
Hull er tatt fra gang

Det ble utført fuktsøk på våtrommet, ingen anmerkninger.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med malte, slette fronter
Normalt godt utbygget med skap og benkeplass
Laminert benkeplate
Dobbel stålvask
Opplegg for oppvaskmaskin

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over platetopp.
Tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Innvendig stoppekran er plassert i firdeketskap



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plastglass støpjern
Stakeluke er plassert i fellesarealer i kjeller

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Hålogalandsgata 120 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4513
1804 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i bod



TG IU Varmtvannstank

Felles berederløsning.
Ikke inspisert

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Automatsikringer
63A hovedsikring
Sikringsskap er plassert i bod
I hovedsak skjult anlegg
Fordelt over 6 kurser

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.
   I hovedsak som fra byggeår

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Hålogalandsgata 120 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4513
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

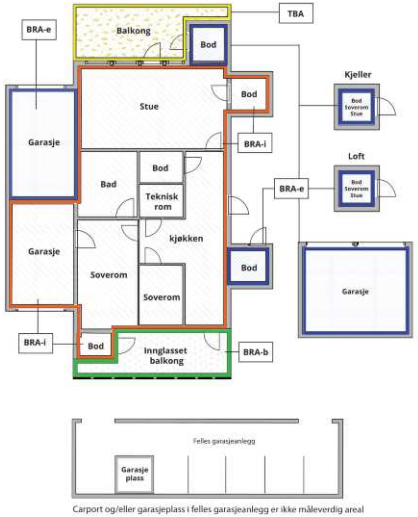
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	69			69	14
Kjeller		5		5	
SUM	**69**	**5**			**14**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Entré/gang, Bad/vaskerom, Soverom 2, Bod		
Kjeller		Bod, Garasje	

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Garasjeplassen har ikke omsluttende vegger, og har følgelig ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	67	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2025	Ståle Limstrand	Takstingeniør
	Ruben Nikolaisen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	4513		0	2361.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hålogalandsgata 120

Hjemmelshaver
Spektrum Alle Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SPEKTRUM ALLE BORETTSLAG	990755892			Hegglund Emilie, Nikolaisen Ruben

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
32

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Spektrum Alle borettslag ligger ved Nordlandshallen og var ferdigbygd i 2007.
Borettslaget ligger sentralt - ca. 15 minutters gange til sentrum, like ved Nordlandshallen, butikker og svømmehall. Område beliggende ca. 3 km øst for Bodø sentrum.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Om tomten

Totalt tomteareal er 2361,90 m² ihht. opplysninger fra infoland- Bodø kommune.
Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra asfaltert kommunal veiareal- Bodø spektrum.
Parkering på merket garasjeplass i kjelleren, samt på gjesteparkeringsplass.

Tomten som er flat er opparbeidet og asfaltert. Eiendommen har normalt gode lysforhold, og normalt gode utsiktsforhold.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2007	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.07.2025		Fremvist		Nei
Eier	08.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.07.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	09.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Hålogalandsgata 120 , 8008 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4513
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ruben Nikolaisen

Emilie Hegglund

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hålogalandsgata 120
8008 BODØ

1804-138/4513/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Haneseth Fauske

Beskrivelse av arbeidet: Termostat til varmekabler på badet fungerte ikke når vi overtok boligen. Termostaten ble byttet av elektriker fra Haneseth sommeren 2024, og nå fungerer varmekablene som normalt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tidligere vannskade på en yttervegg i blokka for kanskje rundt 10 år siden. Naboleiligheter på andre siden av blokka som var berørt, ikke noe i denne leiligheten. Skaden fra tidligere er kommet fram igjen vinteren 24/25 med en ny vannlekkajse. Det er de samme leilighetene som var berørt sist som har problemer, ikke noe i denne leiligheten. Borettslaget har en stor sak om dette med innleid firma for å fikse skaden og har stor kontakt med både forsikringsselskap og advokat. Pågående sak som de fortsatt jobber med.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er 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?

• **Ja**

Bodø kommune stengte vannet pga vedlikeholdsarbeid på vannledning i Bodø spekturm. Da de åpnet vannet igjen ble det i følge Caverion for høyt trykk på sikkerhetventilen(e) til varmtvansstankene og det ble en lekkasje fra ventilene i vannrøret. Ventilene ble byttet av Caverion og vannet ble tørket opp. Dette skjedde i et rom med mange boder i, men det er ikke i samme rom som boden til denne leiligheten holder til i.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Caverion

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet sikkerhetsventil på varmtvannstank.

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

- **Ja**

Se punkt 4 og punkt 7

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **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?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
   Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

   Firmanavn: Haneseth Fauske

   Beskrivelse av arbeidet: Montert spottskinne i taket i stue og montert led list over kjøkkenbenk. Byttet termostat for varmekabler på badet.

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. 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 feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Gode Tall AS, Sjøgata 40/42, 8006 Bodø | post@godetall.no

Bodø, 07. januar 2026

Boliginformasjon Spektrum Allé Borettslag, org.nr 990 755 892.

Hålogalandsgata 120 og Hålogalandsgata 122, 8008 Bodø

Om Borettslaget;
Stiftelsesdato; 28.11.2006

Styreleder; Bodil Kristine Nibe Bendiksen, nibebodil@hotmail.com, mobil; 952 68 409.

Forsikring; Gjensidige Forsikring ASA, forsikringsperiode 20/10-20/10. (polisenr. 92859523)

Forkjøpsrett; Vedtektsfestet forkjøpsrett for andelseiere. (§3-1.1) Frist for forkjøp er omhandlet i §3-2.

Godkjenning; Erverver må godkjennes av styret (§2-2.1)

Forretningsfører; Gode Tall AS.

Priser; Boligopplysninger – kr 1000 + mva pr enhet
Eierskiftegebyr – kr 1600 + mva

Opplysninger om kjøper med navn, adresse, personnummer og overtakelsesdato bes sendt til post@godetall.no

Leilighet H0304, Andel nr 32

Andel		Kr 5.000,-
Fellesutgifter pr mnd* ;	9.228,-	
Fordelt slik;		
Drift og vedlikehold	3.790	
Strøm varmtvann	113	
Kabel-TV	523	
Direktekobling 110-sentralen	80	
Avdrag lån	0	
Renter lån	2.700	
Renter avdragsfritt lån	2.022	
Inntekter 2024;		402,-*
Fradragsberettigede kostnader 2024;		15.278,-*

Andel formue og gjeld;

Andel formue pr 31/12/24;	27.378*
Andel fellesgjeld pr 31/12/25;	1.205.388
- Avdrag betalt pr 07/01/26;	- 0
Andel fellesgjeld pr dd;	1.205.388

Borettslagets fellesgjeld

	Kredittinstitusjon	Type	Saldo 31/12/25	Rente-sats	Avdrags-frihet	Innfrielses-dato
Lån 1	Handelsbanken	Fast	36 464 500	4,79	30.12.28	30.09.46
Lån 2	Handelsbanken	Fast	27 312 640	4,79	30.12.28	30.06.46
SUM			63 777 140			

Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-lån på eksisterende lån.

Restanser pr dd.; kr 10.335,72 (forfaller 20/01/26 (kr 9228,-) og 30/01/26 (kr 1107,72) Siste er avregning strømforbruk varmt vann.

* Inntekter og fradragsberettigede beløp, samt andel formue er ikke ferdig beregnet for 2025.

Gode Tall AS
Autorisert regnskapsførerselskap

Husordensregler
for
Spektrum Allé Borettslag.

Formålet med disse reglene er å regulere forholdet andelseiere imellom i borettslaget - for felles trivsel og trygghet.
En viktig regel er at vi alle viser hensyn så vi ikke sjenerer naboene - vis toleranse og forståelse overfor andre som ikke lever akkurat som du selv.

§ 1: ALMINNELIGE REGLER
Alle fellesarealer i Spektrum Alle Borettslag skal disponeres slik at alle har nytte og hygge av arealene, det være seg utearealer, samt garasje og boder.
Det påhviler den enkelte å medvirke til å holde fellesarealene ryddige og rene. Det er ikke anledning til å hensette private eiendeler i eller i umiddelbar nærhet av fellesarealene. Ikke sko og lignende utenfor døra til leilighetene.
Sykler, sparker, ski og lignende må ikke hensettes i trappehus og heis da dette vil kunne hindre rask evakuering. Dette skal heller ikke hensettes i nærheten av inngangspartiene.
Alt av private eiendeler som hensettes, og blir stående i fellesarealer uten at det på forhånd er klarert med styret vil bli fjernet.

§ 2: Parkering
Beboerne har fast parkeringsplass i garasjeanlegget. Det er ikke anledning til å parkere på fellesarealer. Hensettes kjøretøy på ikke-parkeringsplass, eller til sjenanse for noen, vil borttauing skje for eiers regning.
Ikke la bilen stå å gå på tomgang inne i garasjen ved på eller avlasting.
Sykler kan parkeres i garasjeanlegget, om nødvendig bak din bil. Sykkelen tas inn via garasjedøren/porten og ikke gjennom hovedinngangen til blokka.

§ 3: RO
Det skal være alminnelig ro i tiden kl.23:00 - 06:00 alle dager unntatt fredag og lørdag da tidsrommet er 24:00 - 0600. All støy bør unngås.
TV, radio og stereoanlegg skal brukes hensynsfullt.
Inne hos deg selv - lev som du vil - men pass på at du ikke sjenerer naboene dine.
Beboerne henstilles om å be sine gjester som forlater leiligheten om å opptre hensynsfullt.
Etter 3 skriftlige advarsler til andelseier om uro blir utkastelse gjennomført.

§ 4: Låsing
Alle ytterdører og garasjeporten skal være lukket og låst. Dørene til bodanleggene skal alltid være låst.
Dører som ikke smekkes i av seg selv, må beboer passe på blir låst ved eventuelt bruk.

§ 5: Søppelsortering
Vi har kontainere for søppel under bakken merket mat, rest og papir. Adgangskort må brukes. Plastavfall hentes annenhver måned, sekker må settes ut dagen i forveien.
Det er også egne bokser for glass og metall, som tømmes annen hver måned
Sortering er viktig da vi betaler kun for restavfall.
Ved tap av kort gis beskjed til styreleder, som bestiller nytt kort. Nytt kort koster kr 350,- og eier må selv betale.

§ 6: Husdyr
I borettslaget vedtekter står følgende: Styret kan fastsette 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.
Hvis slikt samtykke blir gitt så gjelder følgende: Husdyr kan ikke slippes fri eller settes i bur/bånd i svalgang eller i noen av fellesarealene. Ei heller slik at de kan ta seg inn på andre beboeres altaner eller leiligheter. Ekskrementer må ikke forekomme i eller i umiddelbar nærhet av husene i borettslaget. Så som hår, skitt og lignende etter husdyr i innganger, trapper og heis er det dyrets eiers plikt og fjerne.

§ 7: Inn og eller utflytting
Etter inn og eller utflytting av leiligheter, skal det ryddes og vaskes i fellesarealer, korridorer, heiser og trapperom.

§ 8: Altan
Det må vises hensyn ved bruk av altan. Unngå støy og høy musikk.
Ikke oppbevar ting på altanen som kan blåse bort, lukte eller være til sjenanse på annen måte.
Risting av tepper/matter fra altan er ikke tillatt.
Blomsterkasser utvendig av altan ikke tillatt.
Kullgrill er ikke tillatt.

§ 9: Generelt
Alle innendørs fellesarealer skal være røykfrie.
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet ikke fryser. Kast ikke uvedkommende ting i klosettet. Bruk kun toalettpapir.
Enhver beboer har plikt til å følge de forordninger og regler som til enhver tid fremgår av oppslag i fellesarealene.
Meldinger fra styret/forretningsfører ved rundskriv/oppslag skal gjelde på samme vis som husordensregler
Henvendelser eller klager angående husordensregler, eller andre forhold i borettslaget må skje skriftlig til styret.
PS. Ved eventuell utleie/salg av leilighet (etter at leietager/kjøper er godkjent av styret i borettslaget) er det utleiers/selgers ansvar at leietager/kjøper blir gjort kjent med og aksepterer innholdet av disse husordensregler.

Vær oppmerksom på at søknadsskjema om utleie av leilighet må være styret i hende min. 8 dager før innflytting.
Det skal signeres på eget skjema som skal leveres styret (skjemaet fås ved henvendelse til styreleder).

§10.Navneskilt på postkassene fås kjøpt på Bertnes Geosenter og må skiftes ikke skrive over det

Vedtekter

for Spektrum Allé borettslag org nr 990 755 892

vedtatt på stiftelsesmøtet den28.11.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Spektrum Allé 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

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 5.000,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteledorens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Spektrum Allè Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: P7KBA-ROVD8-5X4EG-4213P-XIV9R-UMANZ

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bodø
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: P7KBA-ROVDB-5X4EG-4213P-XIV9R-UMANZ

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-27 10:21:37 UTC
bankID

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: P7KBA-ROVDB-5X4EG-4213P-XIV9R-UMANZ

Årsregnskap 2024
Spektrum Allè Borettslag

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 990 755 892

RESULTATREGNSKAP

SPEKTRUM ALLÈ BORETTSLAG

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		4 281 121	4 145 430
Sum driftsinntekter		**4 281 121**	**4 145 430**
Lønnskostnad	2	90 636	101 966
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	29 004	35 140
Annen driftskostnad	2, 4, 5, 6	2 021 750	1 769 642
Sum driftskostnader		**2 141 390**	**1 906 748**
Driftsresultat		**2 139 731**	**2 238 682**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		25 727	15 068
Annen rentekostnad	7	1 078 202	1 101 103
Resultat av finansposter		**-1 052 475**	**-1 086 035**
Resultat før skattekostnad		1 087 256	1 152 647
Resultat		**1 087 256**	**1 152 647**
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	**8**	**1 087 256**	**1 152 647**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		1 087 256	1 152 647
Sum overføringer		**1 087 256**	**1 152 647**

BALANSE

SPEKTRUM ALLÈ BORETTSLAG

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 9	104 353 224	104 353 224
Maskiner og anlegg	3	73 474	102 478
Sum varige driftsmidler	**3**	**104 426 698**	**104 455 702**
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		**104 426 698**	**104 455 702**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		3 700	18 140
Andre kortsiktige fordringer		112 624	103 899
Sum fordringer		**116 324**	**122 039**
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 448 602	1 983 012
Sum omløpsmidler		**1 564 926**	**2 105 051**
Sum eiendeler		**105 991 624**	**106 560 753**

BALANSE

SPEKTRUM ALLÈ BORETTSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital		240 000	240 000
Sum innskutt egenkapital		**240 000**	**240 000**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		9 856 831	8 769 574
Sum opptjent egenkapital		**9 856 831**	**8 769 574**
Sum egenkapital	**8**	**10 096 831**	**9 009 574**
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	64 599 884	65 949 518
Øvrig langsiktig gjeld	10	31 251 000	31 251 000
Sum annen langsiktig gjeld	**9**	**95 850 884**	**97 200 518**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		36 662	40 168
Annen kortsiktig gjeld		7 248	310 493
Sum kortsiktig gjeld		**43 910**	**350 661**
Sum gjeld		**95 894 794**	**97 551 179**
Sum egenkapital og gjeld		**105 991 624**	**106 560 753**

Bodø,
Styret i Spektrum Allè Borettslag

Bodil Kristine Nibe Bendiksen
styreleder

Anita Hansen
styremedlem

Grete Pettersen
styremedlem

Terje Langseth
Varamedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	1 754 390	1 362 652
Årets resultat	1 087 256	1 152 647
Tilbakeført avskrivning	29 004	35 140
Opptak/ avdrag langsiktig gjeld	-1 349 634	-796 049
B. Årets endring disponible midler	-233 374	391 738
C. Disponible midler UB	1 521 016	1 754 390
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	1 564 926	2 105 051
- Kortsiktig gjeld	-43 910	-350 661
Disponible midler	1 521 016	1 754 390

Note1 Regnskapsprinsipper

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

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost,men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Boligeiendom faller ikke i verdi og avskrives derfor ikke. Løpende vedlikehold kostnadsføres, mens påkostninger blir aktivert.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til styret, forettnigsfører og revisor

Lønnskostnader	**2024**	**2023**
Lønninger	84 000	94 500
Arbeidsgiveravgift	6 636	7 466
Sum	**90 636**	**101 966**

Borettslaget har ingen ansatte. i summen lønninger inngår godtgjørelse til styret på 80 000

Forretningsfører med tilleggstjenester	**2024**	**2023**
Forretningsfører	82 489	86 262

REVISOR
Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 24 500. Beløpet er inklusiv merverdiavgift.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	**Søppelanlegg/ Ladestasjon**	**Sum**
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	104 353 224	349 354	104 702 578
= **Anskaffelseskost 31.12.24**	**104 353 224**	**349 354**	**104 702 578**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24		275 880	275 880
= **Bokført verdi 31.12.24**	**104 353 224**	**73 474**	**104 426 698**
Årets ordinære avskrivninger		29 004	29 004
Økonomisk levetid	Ingen avskrivning	5-20 år	
Avskrivningsplan		Lineær	

Det foretas ikke avskrivninger på boligeiendommen. Løpende vedlikehold er med på å sikre verdien.

Note 4 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

	2024	**2023**
Renhold	50 694	49 830
Snørydding	16 862	20 715
Vedlikehold	464 685	229 279
Kabel-tv	256 867	296 884
Regnskapsføring, revisjon o.a tjenester	106 989	93 762
Kommunale avgifter	318 876	263 371
Renovasjon	210 641	192 988
Elektrisitet	133 238	132 065
Eiendomsskatt	295 768	319 768
Forsikring	131 173	112 063
Andre møte, data og driftskostnader	35 958	58 917
Sum driftskostnader	**2 021 750**	**1 769 642**

Note 5 Spesifikasjon av vedlikehold

	2024	2023
Vedlikehold bygninger	357 039	119 578
Vedlikehold heis	39 190	67 079
Vedlikehold utearealer	12 866	10 510
Vedlikehold annet	55 590	32 113
Sum vedlikehold	**464 685**	**229 279**

Note 6 Spesifikasjon av driftskostnader

	2024	2023
Kontorrekvisita	118	2 616
Møtekostnader/generalforsamling	1 609	1 158
Telefon/mobil/data	3 325	4 281
Gaver	2 000	1 000
Datakostnader	15 761	14 936
Gebyr bank/ øre differanse	9 477	9 182
Verktøy og driftsmateriell	778	20 806
Annen kostnad	2 890	4 938
Sum driftskostnader	**35 958**	**58 917**

Note 7 Pantelån

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	**2024**	**2023**
Gjeld til kredittinstitusjoner - Avdragsfritt*	36 464 500	36 464 500
Gjeld til kredittinstitusjoner **	28 135 384	29 485 018
Sum annen langsiktig gjeld	**64 599 884**	**65 949 518**

Opplysninger om lån	**Lån 1**	**Lån 2**
Rentesats	1,65%	1,65%
Beregnet innfridd	30.06.2046	30.09.2046
Rentetype	Fast til 09.12.2025	Fast til 09.12.2025

Saldo 5 år frem i tid;	**2024**	**2023**
Lån 1	31 324 444	32 935 290
Lån 2	22 451 532	23 626 053
SUM	53 775 976	56 561 343

Pantelån er gitt av Handelsbanken og er delt i to lån. Renten er bundet frem til desember 2025.
*Lån 1 er avdragsfritt frem til 30.12.2026.
**Lån 2 nedbetales med avdrag.

Note 8 Egenkapital

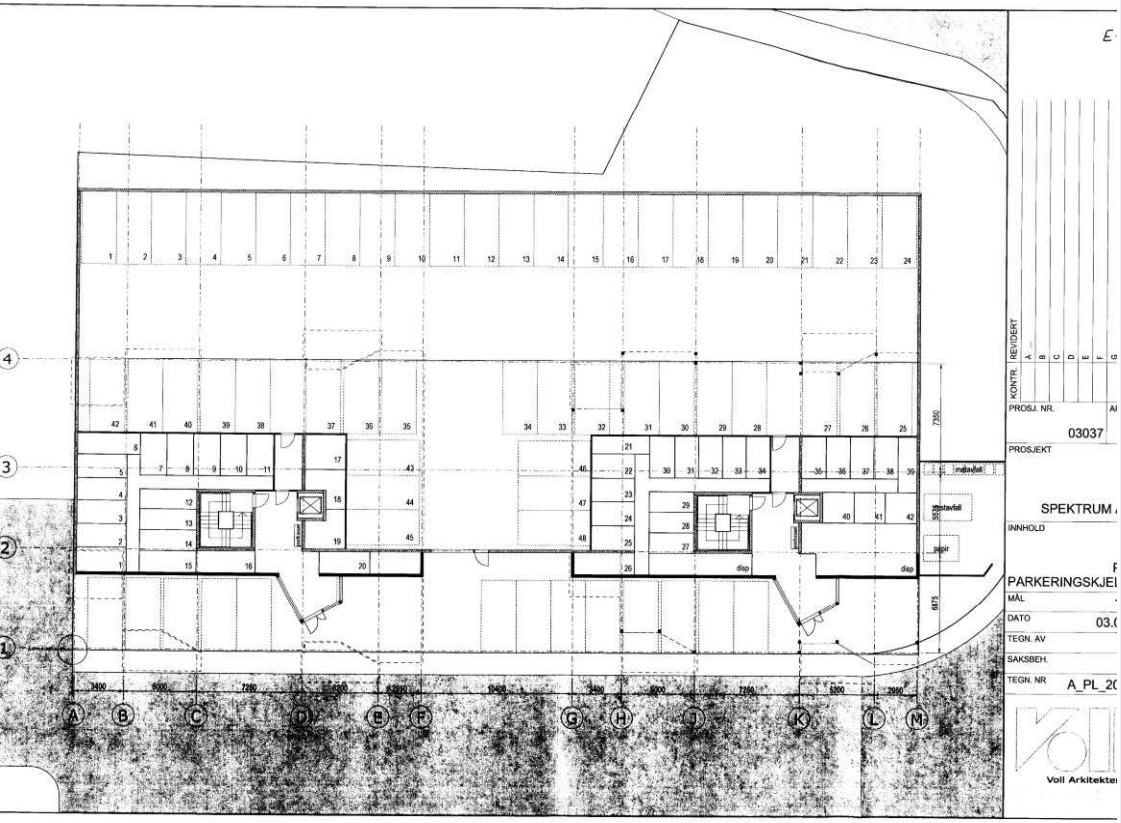
	Innskutt andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	240 000	8 769 574	9 009 574
Årets resultat		1 087 256	1 087 256
Pr 31.12.2024	**240 000**	**9 856 831**	**10 096 831**

Note 9 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	**31.12.2023**
Pantsikret gjeld og borettsinnskudd		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	36 464 500	36 464 500
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	28 135 384	29 485 018
Borettsinnskudd	31 251 000	31 251 000
Sum	**95 850 884**	**97 200 518**
Bokført verdi av eiendommen som er stillet som sikkerhet		
Faste eiendommer	104 353 224	104 353 224
Sum	**104 353 224**	**104 353 224**

Note 10 Borettsinnskudd

	2024	**2023**
Borettsinnskudd	31 251 000	31 251 000
Sum	**31 251 000**	**31 251 000**


REVIDERT
KONTR.
PROSJ. NR.
03037
PROSJEKT
SPEKTRUM
INNHOLD
PARKERINGSKJE
MÅL
DATO
TEGN. AV
SAKSBEH.
TEGN. NR
A_PL_2
Voll Arkitekter


BRA 82,0 m²
BRA 81,0 m²
BRA 75,5 m²
BRA 66,5 m²
BRA 69,5 m²
3400
5000
7250
5200
2950
10400
REVIDERT
KONTR.
PROSJ. NR.
03037
PROSJEKT
SPEKTRUM
INNHOLD
1. ETA
MÅL
DATO
TEGN. AV
SAKSBEH.
TEGN. NR
A_PL_2
Voll Arkitekter



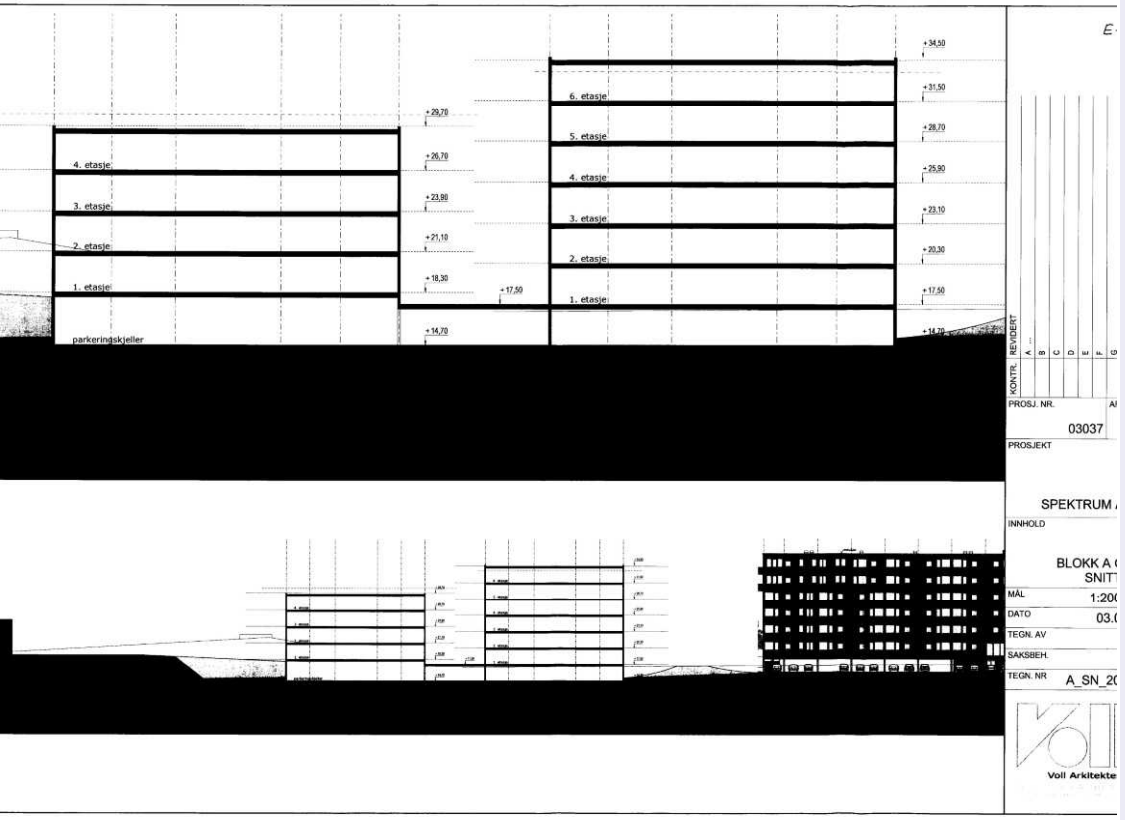
REVIDERT
KONTR.
PROSJ. NR. 03037
PROSJEKT
SPEKTRUM
INNHOLD
2.-4. ET
MÅL
DATO
TEGN. AV
SAKSBEH.
TEGN. NR A_PL_20

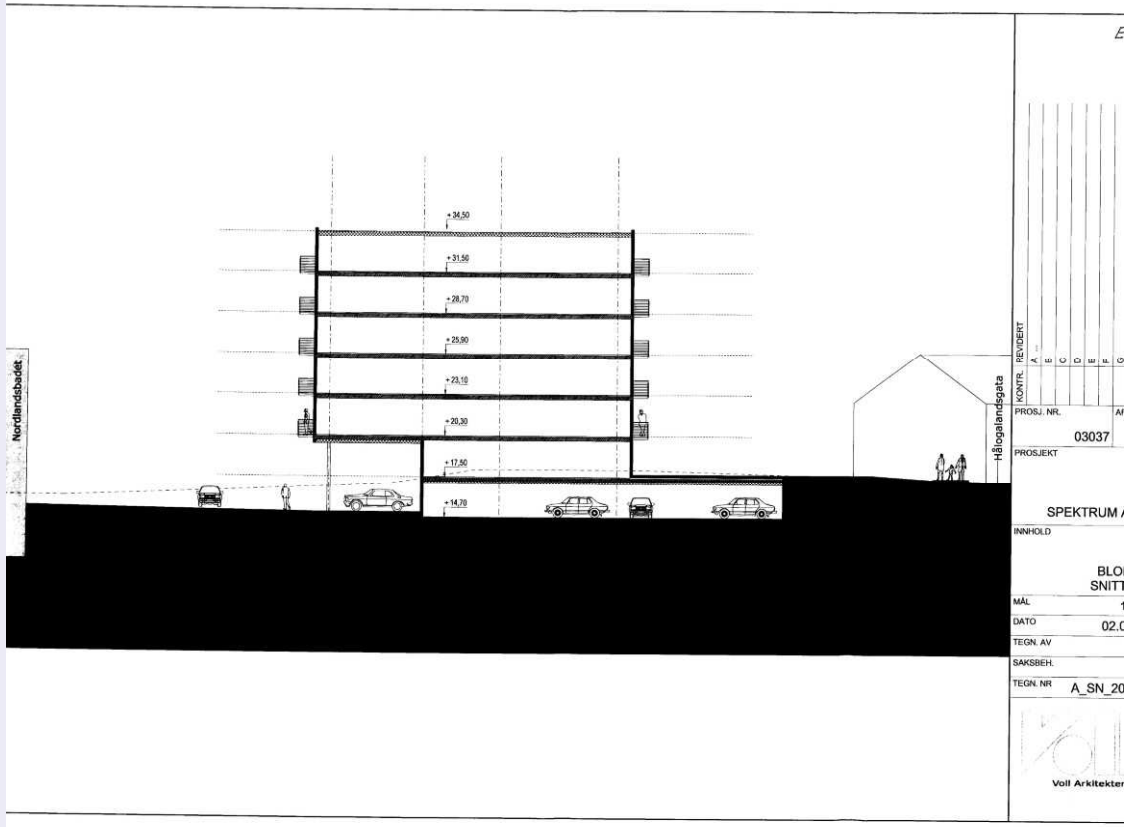
Voll Arkitekter

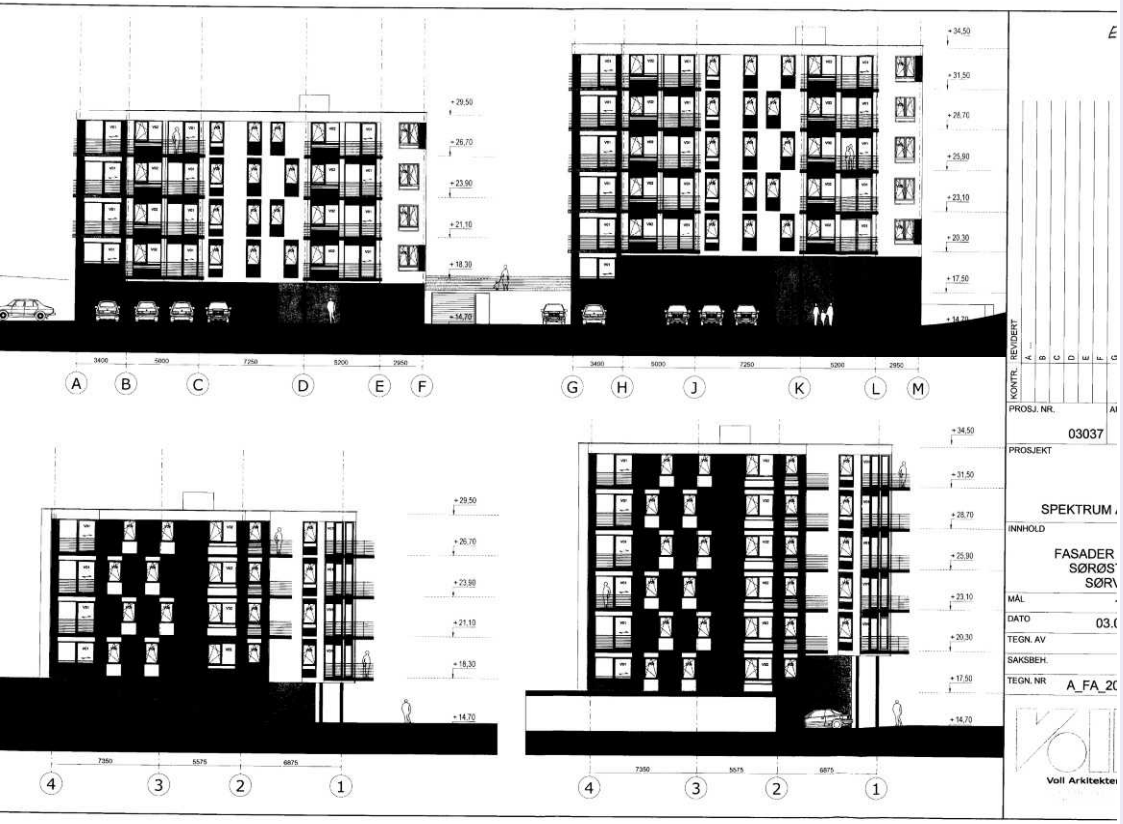


REVIDERT
KONTR.
PROSJ. NR. 03037
PROSJEKT
SPEKTRUM
INNHOLD
5.-6. ET
MÅL
DATO
TEGN. AV
SAKSBEH.
TEGN. NR A_PL_20

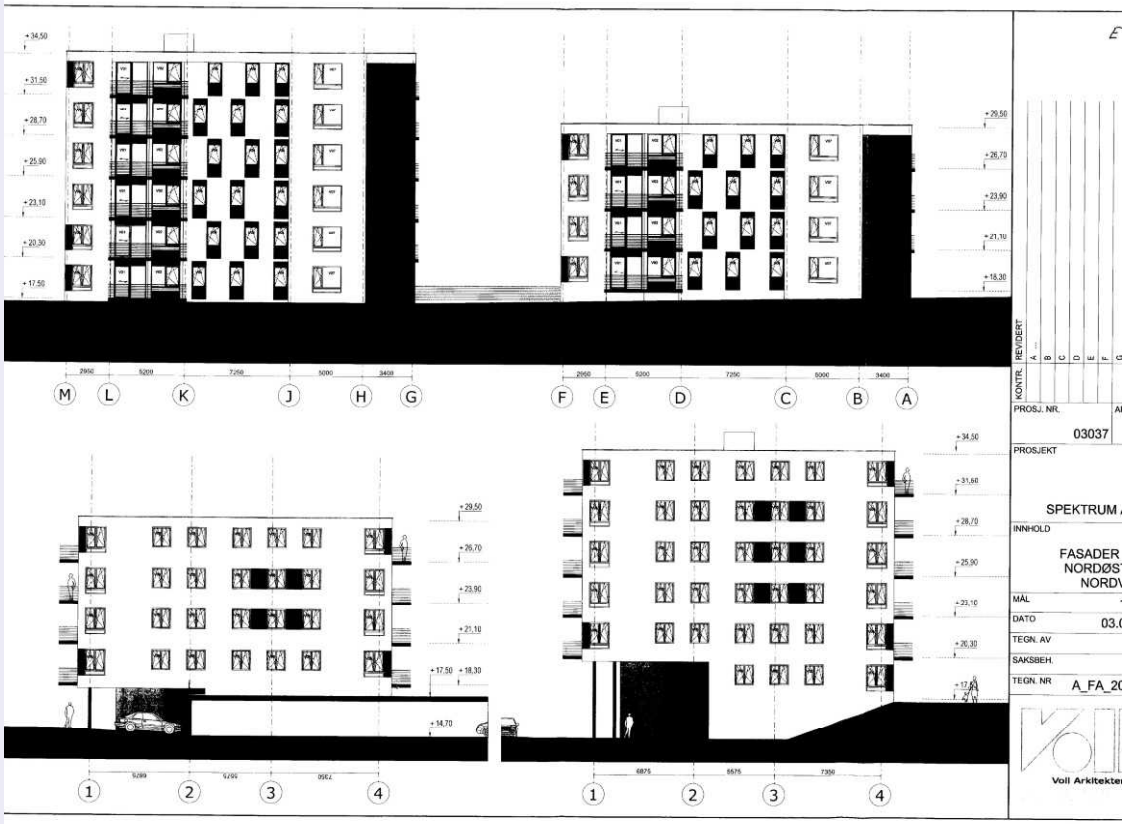
Voll Arkitekter


+34,50
+31,50
+29,70
+28,70
+26,70
+25,90
+23,90
+23,10
+21,10
+20,30
+18,30
+17,50
+17,50
+14,70
+14,70
6. etasje
5. etasje
4. etasje
3. etasje
2. etasje
1. etasje
4. etasje
3. etasje
2. etasje
1. etasje
parkeringskjeller
KONTR.
REVIDERT
A
B
C
D
E
F
G
PROSJ. NR.
03037
PROSJEKT
SPEKTRUM
INNHOLD
BLOKK A
SNITT
MÅL
1:200
DATO
03.
TEGN. AV
SAKSBEH.
TEGN. NR
A_SN_20
Voll Arkitekte


+34,50
+31,50
+28,70
+25,90
+23,10
+20,30
+17,50
+14,70
Nordlandsbadet
Høgalandsgata
KONTR.
REVIDERT
A
E
C
C
E
F
G
PROSJ. NR.
03037
PROSJEKT
SPEKTRUM
INNHOLD
BLO
SNITT
MÅL
1
DATO
02.
TEGN. AV
SAKSBEH.
TEGN. NR
A_SN_20
Voll Arkitekter



KONTR. REVIDERT
PROSJ. NR. 03037
PROSJEKT
SPEKTRUM
INNHOLD
FASADER
SØRØS
SØRV
MÅL
DATO 03.
TEGN. AV
SAKSBEH.
TEGN. NR A_FA_2
Voll Arkitekter



KONTR. REVIDERT
PROSJ. NR. 03037
PROSJEKT
SPEKTRUM
INNHOLD
FASADER
NORDØS
NORDV
MÅL
DATO 03.
TEGN. AV
SAKSBEH.
TEGN. NR A_FA_2
Voll Arkitekter

bodø KOMMUNE

Byggesakskontoret

BBL Prosjekt AS
Att. Børge Sakariassen
Postboks 214
8001 Bodø

Dato: 14.03.2014
Saksbehandler: Hanne L Aasmoe
Telefon direkte: 75 55 53 63
Deres ref.:
Løpenr.: 17439/2014
Saksnr./vår ref.: 2010/6471
Arkivkode: 138/4513

Ferdigattest

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

Byggeplass:	Hålogalandsgata 120 – 122, 8008 Bodø	Eiendom:	138/4513
Ansvarlig søker:	BBL Prosjekt AS	Bygningsnr:	19577783 19577791
Tiltakstype:	Stort frittliggende boligbygg, 5 etg eller mer, Stort frittliggende boligbygg, 3 og 4 etg	Tiltaksart:	Nybygg

Ferdigattest gis etter anmodning datert 29.10.13, redegjørelse av 12.03.14, 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:
Spektrum Alle Borettslag Postboks 214 8001 BODØ

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

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hålogalandsgata 120	H0304	138/4513	69	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Eiendomsrett 1/2	Hålogalandsgata 120 8008 BODØ	Bosatt
	Eiendomsrett 1/2	Hålogalandsgata 120 8008 BODØ	Bosatt

Vegadresse: Hålogalandsgata 120 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	8008 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	309 Olahaugen	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	19577783		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	14.03.2014

2: Bygning 19577783: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 14.03.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2360
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2360
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	28

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.06.2005	07.06.2005
Igangsettingstillatelse	03.07.2005	20.02.2007
Ferdigattest	14.03.2014	27.03.2014

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	5	409	0	409	0	0	0

H05	5	409	0	409	0	0	0
H04	5	409	0	409	0	0	0
H03	5	409	0	409	0	0	0
H02	5	409	0	409	0	0	0
H01	3	315	0	315	0	0	0

Borettslag

Navn	SPEKTRUM ALLÈ BORETTSLAG	Org.nr	990755892
Adresse	c/o Gode Tall AS Sjøgata 40, 8006 BODØ	Ant. andeler	2

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	138/4513	2361.9	

Bodø kommune
Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	4513	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hålogalandsgata 120, 8008 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- 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** 2 360 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1196_05 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1196_05)
Navn	Plassmyra ved Nordlandshallen. Del av
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/517/1196_05_Best_3.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 291 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B2
	Delareal 24 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 10 m^2 **Formål** Park

1196_05_BEST 1

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR EN DEL AV

PLASSMYRA VED NORDLANDSHALLEN

BODØ KOMMUNE

Dato for siste behandling i planutvalget 24.04.2001

Vedtatt av bystyret i møte den 13.06.2001

Under K. sak. 64/01

Liv Lundeker
formannskapssekretær

****

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

PBL § 25. Ledd nr. 1 Byggeområder
Område for boliger med tilhørende anlegg
Allmennyttig idrettsanlegg
Allmennyttig museum

PBL § 25. Ledd nr. 3 Offentlig trafikkområder
Vei med fortau

PBL § 25. Ledd nr. 5 Friområder
Park og lekeplass

PBL § 25. Ledd nr. 6 Spesialområder
Bevaring av bygninger

PBL § 25. Ledd nr. 7 Fellesområder
Felles adkomstvei

§ 2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Byggegrenser, maksimale byggehøyder, utnyttelsesgrad, takform og materialbruk.
Innen områdene kan det oppføres bygninger med størrelse begrenset av byggegrenser, utnyttelsesgrad, og maksimal gesimshøyde.
Byggegrensen er, der den ikke er vist, sammenfallende med formålsgrensen

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

2.2 Område for boliger med tilhørende anlegg: boliger med garasjeanlegg (B1, B2 og B3).
B1: Utnyttelsesgrad BYA = 50%. Gesimshøyde kote 36,5.
B2: Utnyttelsesgrad BYA = 50%. Gesimshøyde kote 30,5 og 33,5.
B3: Utnyttelsesgrad BYA = 40%. Gesimshøyde kote 23.

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

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

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

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

§ 3 PARKERING

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

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

§ 5 FRIOMRÅDE

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

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

§ 6 SPESIALOMRÅDE

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

§ 7 FELLESOMRÅDER

Felles adkomstvei nr. 1 er felles for grunneiere i felt B3, eier av museumsområdet og eier av friområdet.
Felles adkomstvei nr. 2 er felles for grunneiere i felt B1 og B2 og eier av Nordlandshallen og område for idrettsformål.

§ 6 FELLESBESTEMMELSER

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

Retningslinjer for behandling av situasjonsplan
Situasjonsplan kan fremmes for behandling før søknad om rammetillatelse

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

Bodø kommune, Byplanseksjonen.
Saksbehandler: Dag Neiden

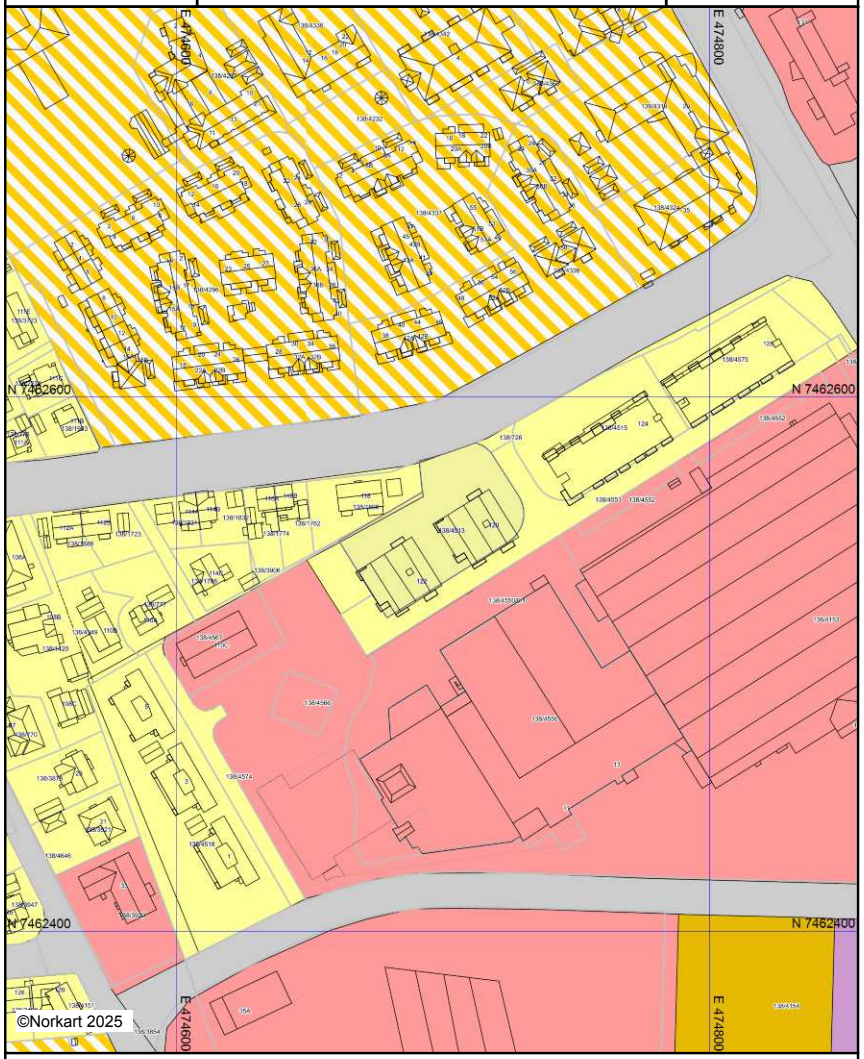
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/4513
Adresse: Hålogalandsgata 120
Dato: 28.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

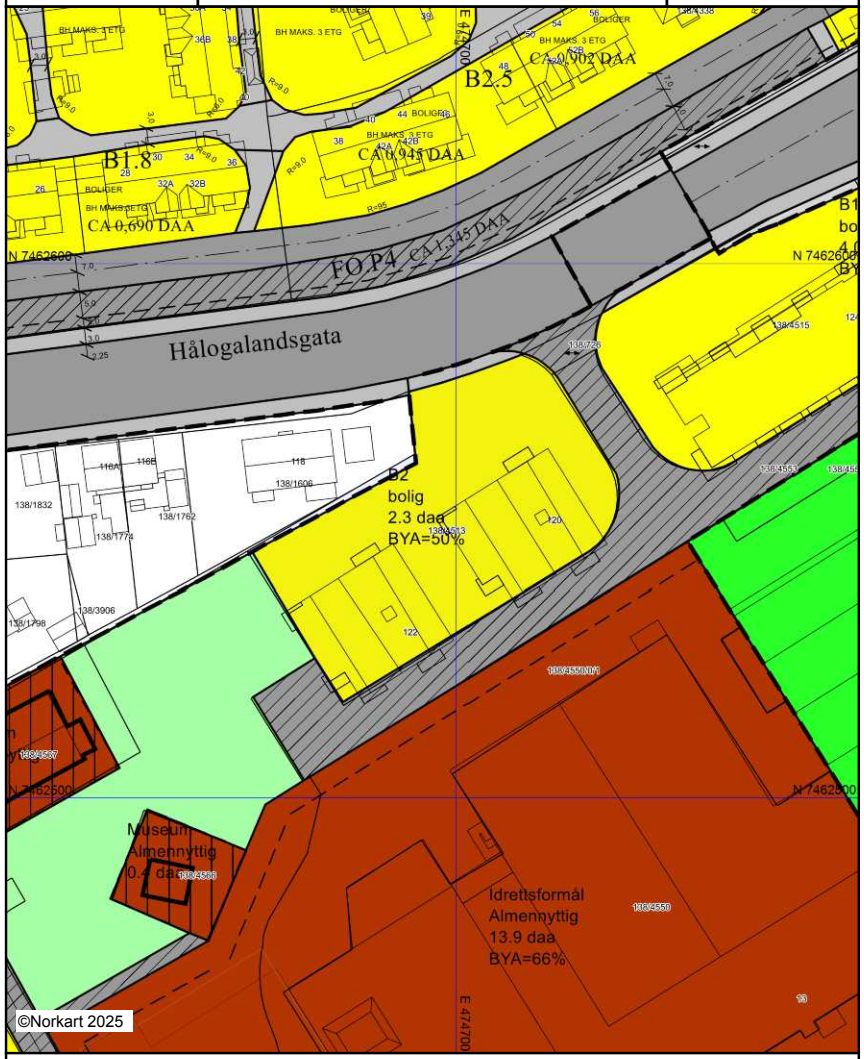
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/4513
Adresse: Hålogalandsgata 120
Dato: 28.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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



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

HÅLOGALANDSGATA 120

Nabolaget Plassmyra/Olahaugen - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Familier med barn
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Stadiontunet	Linje 4, 4 N	2 min gange, 0.2 km
Bodø stasjon	Linje F7, R75	21 min gange, 1.8 km
Bodø lufthavn		5 min kjøring

SKOLER

Østbyen skole (1-7 kl.)	258 elever, 17 klasser	5 min gange, 0.5 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.)	22 elever, 9 klasser	12 min gange, 1.1 km
Aspåsen skole (1-7 kl.)	354 elever, 21 klasser	19 min gange, 1.7 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	280 elever, 27 klasser	14 min gange, 1.3 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	90 elever, 6 klasser	17 min gange, 1.5 km
Bodø videregående skole	1316 elever, 73 klasser	16 min gange, 1.5 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø		17 min gange

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bodø spektrum AS	5 min gange
St1 Lading Stormyra	6 min gange

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

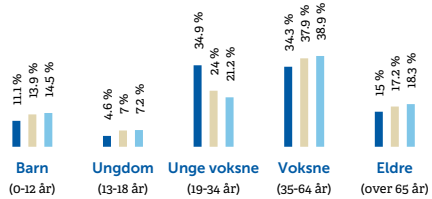
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Høflige 66/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Stadionparken barnehage (1-5 år)	72 barn	6 min gange, 0.5 km
Gla'ungan (0-5 år)	39 barn	10 min gange, 0.9 km
Jentoftsletta barnehage (1-5 år)	42 barn	11 min gange, 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stormyra	PostNord	5 min gange, 0.4 km
Kiwi Flymuseet		5 min gange

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 93/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

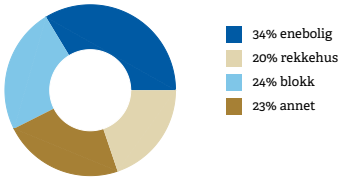
MATVAREUTVALG

Stort mangfold 83/100

SPORT

Nordlandshallen friidrett Fotball, friidrett	**1 min** 0.1 km
Bodøhallen Aktivitetshall	**4 min** 0.4 km
Feel24 Stormyra Panorama	**5 min**
Family Sports Club City Nord	**8 min**

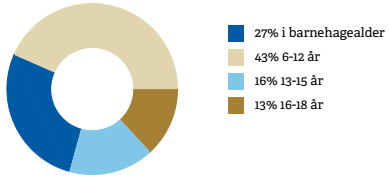
BOLIGMASSE



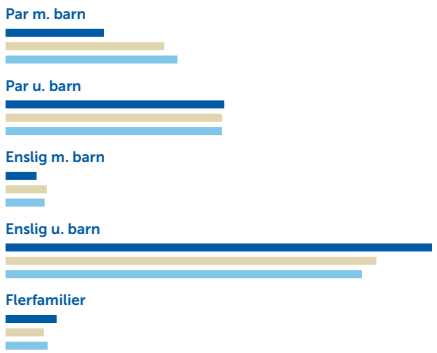
VARER/TJENESTER

Trekanten Kjøpesenter	**6 min**
Apotek 1 Trekanten Bodø	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



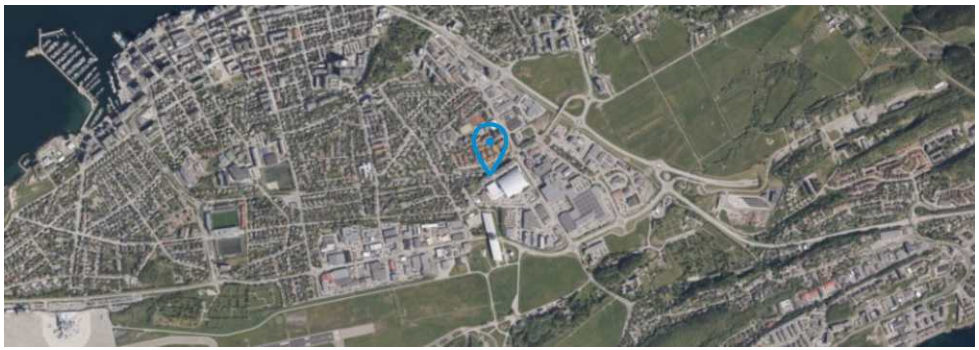
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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

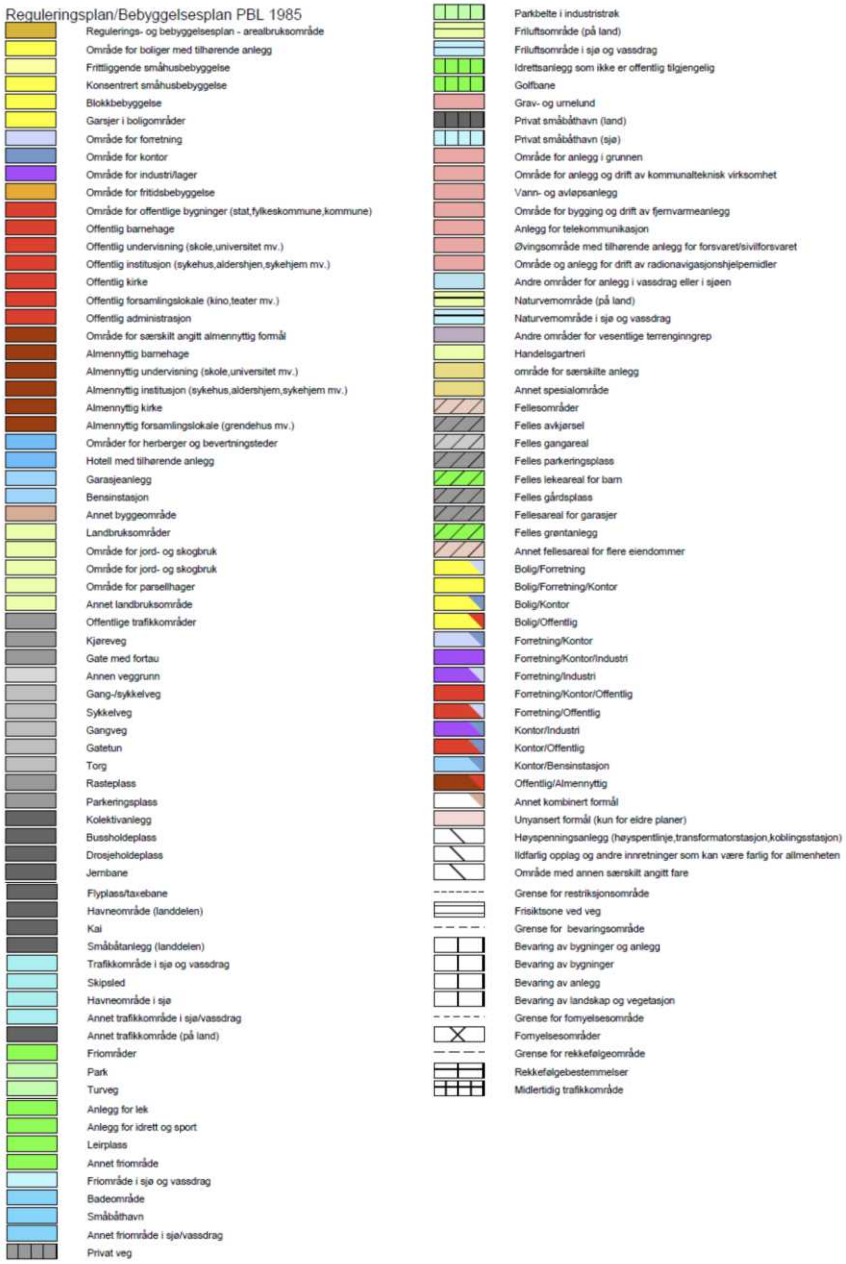
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- Gangveg - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag tunnel - nåværende
- Jernbane - nåværende

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde
- Bru
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Brukar
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utnytting
- Påskrift bredde
- Påskrift radius
- Påskrift kotehøyde
- Påskrift plantilbehør
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

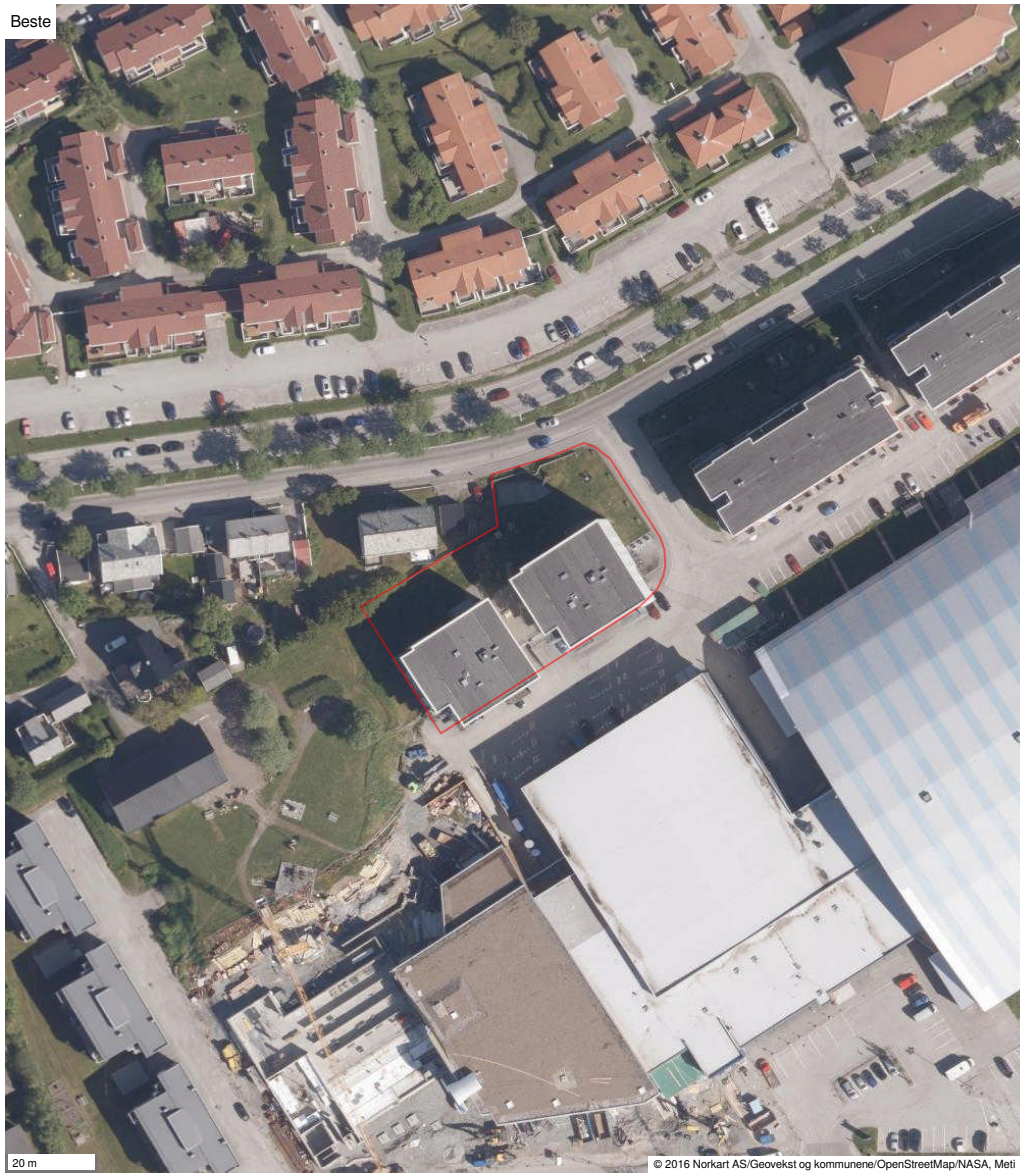
Andre planobjekter

- Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
- Område for midlertidig bygge- og deleforbud

Utskriftsdato: 28.07.2025

Ortofotorapport for eiendom 1804 - 138/4513//

Beste



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2019
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2019
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2018
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2017
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2015
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2014



2011



2009



2009



2007



2007



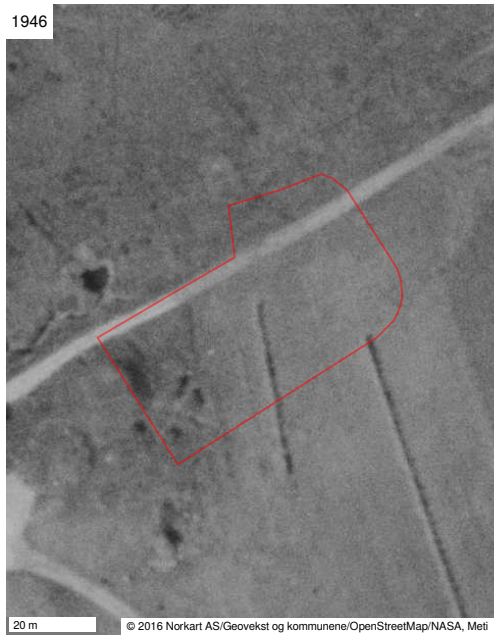
2006



2004







Skatteetaten

Dato
29.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

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.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1804 BODØ

Organisasjonsnr 990 755 892 Andelsnr 32

Eiendommens adresse:

Hålogalandsgata 120, 8008 BODØ

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 929 268 Som sekundærbolig: kr 3 717 073

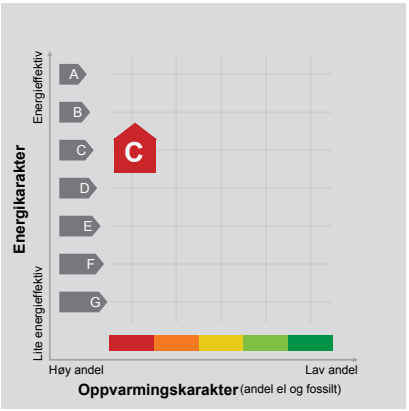
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

ENERGIATTEST

Adresse	Hålogalandsgata 120
Postnummer	8008
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	4513
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19577783
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-144956
Dato	09.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

HÅLOGALANDSGATA 120

Nabolaget Plassmyra/Olahaugen - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Familier med barn
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Stadiontunet	Linje 4, 4 N	2 min 🚶 0.2 km
Bodø stasjon	Linje F7, R75	20 min 🚶 1.8 km
Bodø lufthavn		5 min 🚗

SKOLER

Østbyen skole (1-7 kl.)	258 elever, 17 klasser	5 min 🚶 0.5 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.)	22 elever, 9 klasser	11 min 🚶 1 km
Aspåsen skole (1-7 kl.)	354 elever, 21 klasser	19 min 🚶 1.7 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.)	280 elever, 27 klasser	14 min 🚶 1.3 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.)	90 elever, 6 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Bodø videregående skole	1316 elever, 73 klasser	16 min 🚶 1.5 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø		17 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bodø spektrum AS	5 min 🚶
St1 Lading Stormyra	6 min 🚶

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

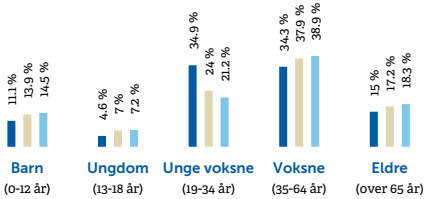
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Stadionparken barnehage (1-5 år)	72 barn	6 min 🚶 0.5 km
Gla'ungan (0-5 år)	39 barn	10 min 🚶 0.9 km
Jentoftsletta barnehage (1-5 år)	42 barn	11 min 🚶 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stormyra	PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Kiwi Flymuseet		4 min 🚶

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 93/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

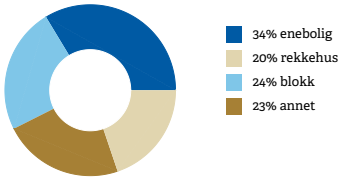
MATVAREUTVALG

Stort mangfold 83/100

SPORT

Nordlandshallen friidrett Fotball, friidrett	**1 min** 0.1 km
Bodøhallen Aktivitetshall	**4 min** 0.4 km
Feel24 Stormyra Panorama	**5 min**
Family Sports Club City Nord	**7 min**

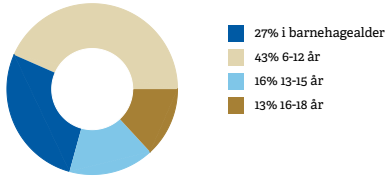
BOLIGMASSE



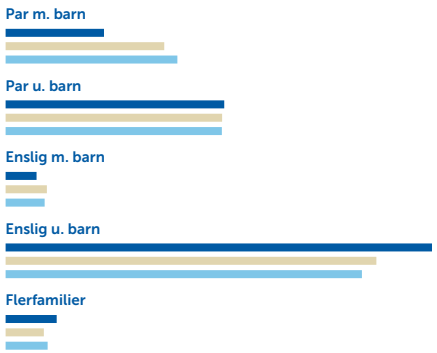
VARER/TJENESTER

Trekanten Kjøpesenter	**6 min**
Apotek 1 Trekanten Bodø	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



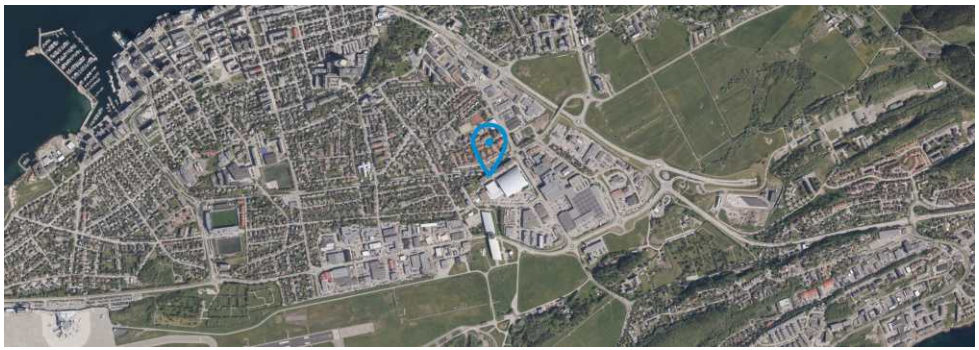
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

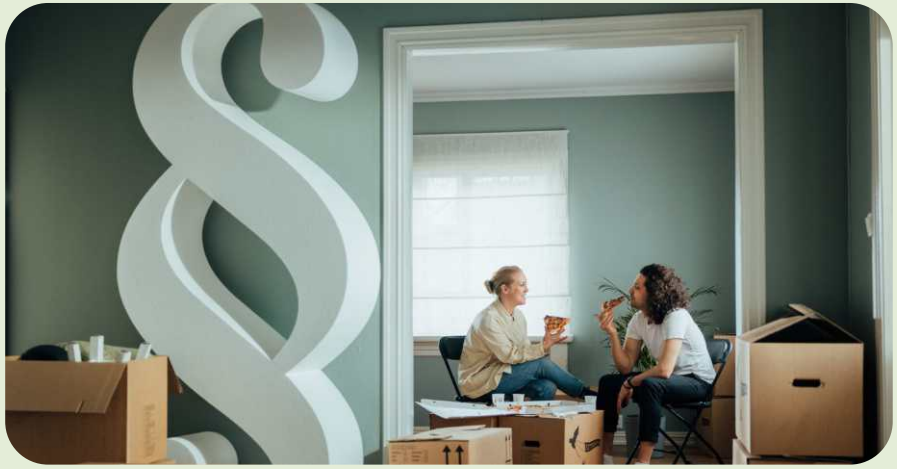
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260010 / Thomas Sandnes Willumsen, tlf. 469 41 846
Hålogalandsgata 120, 8008 Bodø.
Andelsnr. 32 i Spektrum Allè Borettslag, org.nr. 990755892, BODØ kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 23260010
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.01.2026

Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

469 41 846
thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no