

Velkommen til

Fridtjof Nansens vei 5, 8003 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fridtjof Nansens vei 5
8003 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 370 000,-	**BRA/BRA-i**	62 / 56 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	3 371 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	26 325,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 397 415,-	**Byggeår**	2009
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 297,-	**Etasje**	3

Energimerke 

Eiendomsmegler1 presenterer her en pen 2-roms leilighet på Aspmyra. Parkering i carport med muligheter for å montere el.billader.

Egen utleiehybel med gode og skattefrie leieinntekter på ca. 8500,-.
Leiligheten er oppført i 2009 og ligger fint til i 3. etasje med utsikt mot Aspmyra Stadion.

Hoveddel inneholder: Gang, bad, stue, kjøkken og soverom. Hybel: Gang, bad og stue/kjøkken. Det medfølger 2 boder i samme etasje.

Leiligheten ligger sentralt til, med fin gangavstand til det meste av fasiliteter som sentrum med butikker, kafé og kulturliv, treningsfasiliteter, Stormyra m/bla. City Nord, flyplassen, Nordlandssykehuset, skoler mm.

Bussholdeplass rett utenfor bygget. Innenfor bomringen!

Ditt nye hjem? Velkommen til en hyggelig 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!



Kristian Vagle
Eiendomsmegler

+47 918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Fridtjof Nansens vei 5, 8003 Bodø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 13 i Aspmyra Vest Borettslag, org.nr. 993197114, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 396 325,-
Prisantydning	kr	3 370 000,-
Andel fellesgjeld	kr	26 325,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 397 415,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 405 315,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss 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 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

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, innboforsikring, tele/data, TV osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 297,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Drift/vedlikehold: kr 5 139,-
Kabel-tv: kr 79,-
Kabel-TV hybel: kr 79,-

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

Ekstraordinær generalforsamling vedtok 06.07.2026 et låneopptak på inntil kr 1 900 000,- med løpetid inntil 30 år som annuitetslån til rehabilitering/utskifting av tak. Dette vil medføre noe økte felleskostnader/fellesgjeld.

Svar fra styreleder vedr. overnevnte:
Etter en vannlekkasje tidligere så må vi reparere/skifte taket, noe som muligens vil gjøre at husleien vil øke med noen få hundrelapper. Ellers er det ikke noe annet enn vanlig vedlikehold som gjøres.
Med vennlig hilsen
Ivar-Arild Jenssen
Styreleder

Beløpet er opplyst av forretningsfører Nobl pr. 20.07.2026, 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.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 35 214 095,- pr 20-07-2026

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 16367778761
Type: Serielån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 20.07.2026: kr 24 129 683,-
Andel av saldo: kr 0,-

Innfrielsesdato: 30.09.2049
Type Rente: Flytende
Rente: 5,1 %

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 16366284455
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 20.07.2026: kr 878 801,-
Andel av saldo: kr 26 325,-
Innfrielsesdato: 30.09.2042
Type Rente: Flytende
Rente: 5,1 %
Merknad: kreves inn over drift

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 1 242 479,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 1 254 147,-

IN-Ordning
Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på lån 16367778761, hvor denne andelens andel av fellesgjelden er fullt nedbetalt (kr 0,- i gjenstående saldo). Borettslagets øvrige lån (lånenr. 16366284455) kreves inn over drift og omfattes ikke av IN-ordningen.

Sikringsordning
Borettslaget er tilknyttet Klare Finans AS. Ordningen gir sikring mot tap av felleskostnader som følge av manglende innbetaling fra en andelseier.

Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Oppsigelsestiden på avtalen er 6 måneder.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
NOBL, org.nr. 954183580
Torvgata 2, 8006 Bodø
eierskifte@nobl.no tlf. 75506700
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: 56 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 62 m²

Bruksareal fordelt på etasje
3. etasje
BRA-i: 56 m²
BRA-e: 6 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
1
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

Parkering
Leiligheten har fast parkeringsplass i carportanlegg på siden av bygget.

Borettslaget har lagt opp infrastruktur for lading av el-biler. Andelseiere som ønsker ladestasjon/ladeboks må ta kontakt med styret, og montering skal utføres av godkjent firma og meldes inn.

Borettslagets eiendom
Gnr. 138, Bnr. 4472, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 6 816 m². iht. matrikkelrapport datert 17.06.2025

Eiendommen består av 5 seksjoner, der seksjon 1-4 er næringseiendom og seksjon 5 er borettslaget. Sameiebrøk: 2887/6638.

Byggeår
2009 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

3. etasje
BRA-i 56 m²: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og bod.
Entré hybel, stue/kjøkken hybel, bad/vaskerom hybel

BRA-e 6 m²: 2 boder

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
Leiligheten er fra 2009 og har gjennomgående god standard.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Utstyrt med kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Kjøkken (hybel L314):
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Platetopp og stekeovn er montert. Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Bad/vaskerom:
Flislagte vegger, flislagt gulv med elektriske varmekabler. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og plastsluk. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Bad/vaskerom (hybel L314):
Flislagte vegger, flislagt gulv med elektriske varmekabler. Smøremembran og plastsluk. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventilasjon.

Overflater:
Gulv: Parkett i stue, soverom og entré. Fliser på bad/vaskerom.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte glatte flater.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vannledninger:
Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran er plassert i rørskap.

Ventilasjon:
Hoveddelen har balansert ventilasjon. Kjøkken og bad i hybeldelen har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Varmtvannstank:
Det er sentral varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg:

Automatsikringer. To sikringsskap, ett per leilighet. Hovedsikringer på 32A og 25A.

Branntekniske forhold:
Bygningen har felles brannvarslingssystem.

Lagring:
Boligen har innvendig bod. I tillegg er det to eksterne boder i samme etasje, tilhørende henholdsvis hoveddelen og hybelen, på til sammen ca. 6 m². Bygningen har tilhørende garasje oppført i 2009.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Overflater - gulv L314: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning, i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten tilfredsstillende dreneringsløsning kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.
- Bad/vaskerom L314 - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Bad/vaskerom L314 - Vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning, i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Ventilasjon: Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Andre utvendige forhold: Utvendig vedlikehold er sameiet/borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter og årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er sentral varmtvannsberedning og tanken er derfor ikke undersøkt.

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. 3: Selger opplyser at det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp.

Pkt. 4: Faglært arbeid: Selger ble opplyst av tidligere eier at taket på soverommet hadde hatt vannskade fra leiligheten over i 2024. Skadene er utbedret i 2024: fuktflekk ble fjernet, taket tettet og malt på soverom og stue.

Pkt. 18: Aspmyra stadion skal selges. Det er ikke kjent konkret hva som skal skje med området rundt.

Pkt. 23: Leiligheten har en hybel med egen inngang, kjøkken, bad og utvendig bod, samt egen plass i carportanlegg.

Pkt. 26: Ved fotballkamper på Aspmyra stadion kan det forekomme støy og fyrverkeri.

Pkt. 28: Taket på leilighetskomplekset skal skiftes høsten 2026, og fellesgjelden vil øke som følge av dette.

Byggemåte
Kort beskrivelse av bygg:
Blokken tilknyttet Aspmyra stadion, oppsatt i 2009. Felles trappeoppgang med porttelefonsystem. Bygget satt opp i prefabrikkert betong og stål- og trekonstruksjoner. Etasjeskiller i betong. Fullisolert flatt tak. Vinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, med elektronisk dørlåssystem. Platekledd fasade, delvis liggende bordkledning.
Innvendig er lettvegger i stålkonstruksjoner med gipsvegger.

Beskrevne bolig er oppført i 2009. Bygningen er 16 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

Beliggenhet
Fridtjof Nansens vei 5 og Aspmyra Vest borettslaget ligger fint til i Vestbyen med kort vei til det aller meste. Herfra kan du spasere til sentrum med alle fasiliteter. God tilgang til kollektivtransport med bussforbindelser like ved bygget og nærhet til flyplassen.

Det er også kort vei til flere fine friarealer, både Gråholten, Leif Jenssons plass og Pelle Molins plass og bystrand i Breivika ligger innenfor gangavstand.

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. Stekeovn har noe

dårlig effekt/steker ujevnt, i følge selger.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Bygningen har ferdigattest datert 11/07-2002 og datert 30/05-2011. Kopi av disse følger vedlagt. Den siste ferdigattesten gjelder endring av bygg/påbygg/nybygg. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Varmekabler i gulv på bad hoveddel og bad hybel.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Øvrig oppvarming er elektrisk.

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
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Det er innlagt fiberaksess via Signal. Abonnement for internett og tv må tegnes og betales selv av eier.

Adgang til utleie
Hybel er pdd. utleid for kr. 8500,- + strøm og internett. Kjøper overtar med leieforholdet. Kontakt megler for ytteligere informasjon om leieforholdet.

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

Korttidsutleie (som Airbnb e.l.) skal rapporteres til styret årlig innen januar påfølgende år, eller ved salg av andelen.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse, anleggsformål og idrettsanlegg i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034. Reguleringsplanen for området er Aspmyra Stadion. Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Det foreligger planer om salg av kunstgressbanen på siden av Aspmyra stadion fra Bodø kommune til Bodø/Glimt, mtp. fremtidig omregulering av dette området til boligformål.

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
Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator.
kr 799 591,- for 2024

Andel felles formue
kr 15 778,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

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
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 eindommen. 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
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom godkjenning ikke blir gitt.

Eier
Linda Rodahl og Øyvind Rodahl

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 550
Dato: 15.01.2001
SNR: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 45 / 82
SNR: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 15 / 82

SNR: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 19 / 82
SNR: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 3 / 82

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 530823
Dato: 30.06.2008
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 452203
Dato: 14.06.2011
Rett til å ha stående lysmast
Med flere bestemmelser

Resek/tilleggssek
Dagboknr.: 479775
Dato: 01.07.2009
RESEK/TILLEGGSSEK AV:
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 5
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 2887/6638

Best om garasje/parkering
Dagboknr.: 4617
Dato: 29.04.1999
Bestemmelse om adkomstrett
211101 Retting foretatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
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

Aspmyra Vest Borettslag er et frittstående borettslag i Bodø kommune, stiftet i 2008. Borettslaget består av 30 andelsleiligheter i en høyblokk oppført i 2009. Forretningsfører er Boligbyggelaget Nobl, og styreleder er Ivar-Arild Jenssen. Kontakt: aspmyraVestBorettslag@mittnobl.no.

På ekstraordinær generalforsamling 6. juli 2026 ble det vedtatt å ta opp et lån på inntil 1,9 millioner kroner for rehabilitering av tak. På ordinær generalforsamling 21. april 2026 ble blant annet årsregnskapet for 2025 godkjent, styrehonorar for 2026/2027 fastsatt til kr 72 000,-, og det ble vedtatt å gå videre med å innhente tilbud for el- og vannsjekk.

Borettslaget har vedtatt låneopptak på inntil 1,9 millioner kroner for omtekking og rehabilitering av tak etter tidligere vannlekkasjer. I tillegg er det planlagt beising av treverk og oppstaking av utvendige avløp. Disse tiltakene vil bli finansiert med lån og vil medføre økte felleskostnader. Styret vurderer også å gjennomføre en el- og vannsjekk i leilighetene.

Bygget har heis, felles takterrasse, bodrom og carportanlegg. Borettslaget har serviceavtaler for ventilasjonsanlegg (GK) og brann/nødlys (Caverion). Det er fiberaksess via Signal; beboerne tegner og betaler selv for internett- og TV-abonnement.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22:00 og 07:00. Kun elektrisk grill er tillatt på altaner og takterrasse. Det er restriksjoner for bruk av takterrassen, blant annet er det ikke tillatt å invitere gjester under Bodø/Glimts hjemmekamper, med unntak av nærmeste familie. Fellesarealene er røykfrie, og rømningsveier skal kun benyttes i nødstilfeller.

Leilighetskomplekset er ikke egnet for dyrehold, og det er ikke anledning for beboere å anskaffe husdyr etter innflytting. Beboere som har husdyr ved innflytting kan beholde disse. Dersom et husdyr er til sjenanse for øvrige beboere, har styret rett og plikt til å finne en løsning. Husdyr kan ikke slippes fri i fellesarealene, og ekskrementer må ikke forekomme i eller i umiddelbar nærhet av bygget.

Beboerne forventes å delta på felles dugnader. Andelseier har ansvar for vedlikehold av gulv på egen altan, samt å holde egen parkeringsplass og avfallsområdet ryddig.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 9 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (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.

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 den 06-08-2026. Takstmann Håvar Berg Larsen

L315 er 38m2
L314 er 18m2
2 stk boder i samme etasje tilhørende leilighet og hybel, på tilsammen ca 6m2 er medtatt som BRA-e i ovenstående arealoppstilling.
Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.
Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.

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 06.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 20.07.2026
- Energiattest datert 04.08.2026
- Vedtekter
- Husordensregler datert 09.09.2024
- Protokoll fra årsmøte datert 06.07.2026
- Bygningstegninger
- Ferdigattest datert 30.05.2011
- Matrikkelrapport datert 20.07.2026
- Grunnkart datert 20.07.2026
- Kommuneplankart datert 20.07.2026
- Reguleringsplankart datert 18.06.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 20.07.2026
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

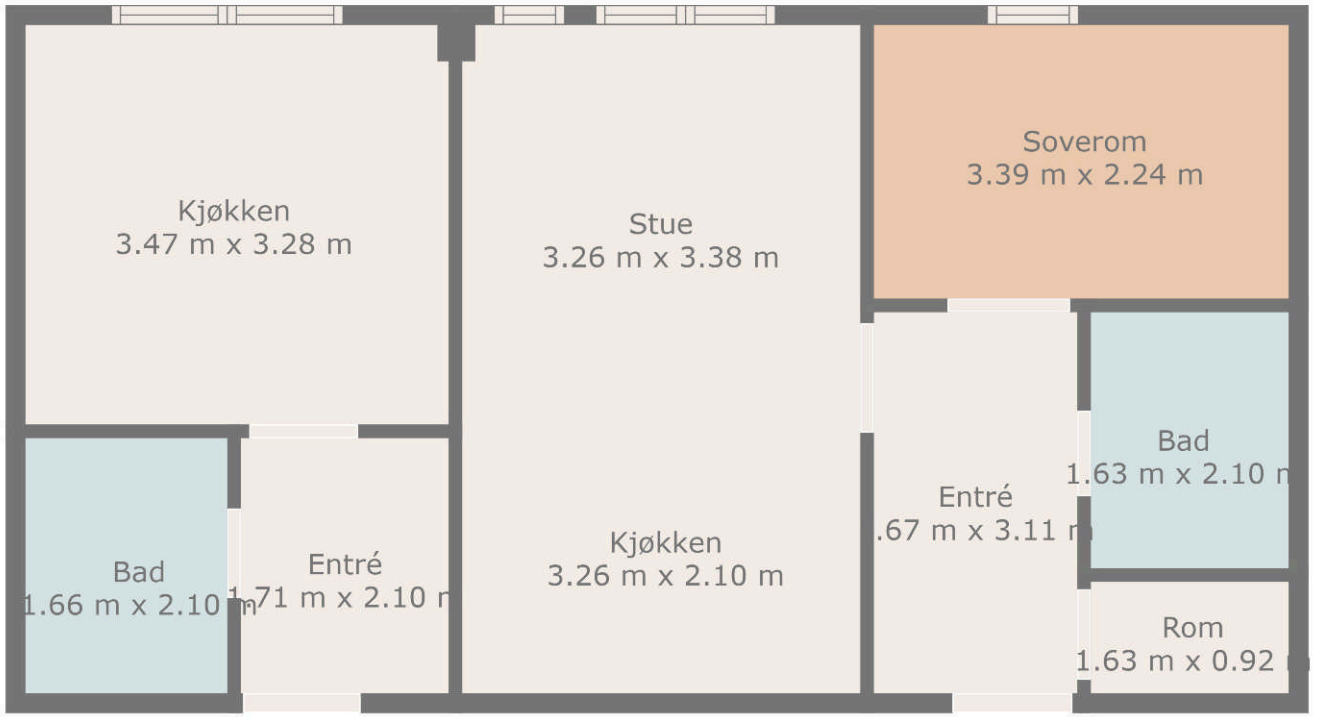
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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
Kristian Vagle
Eiendomsmegler
Telefon: 918 83 523
E-post: kristian.vagle@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

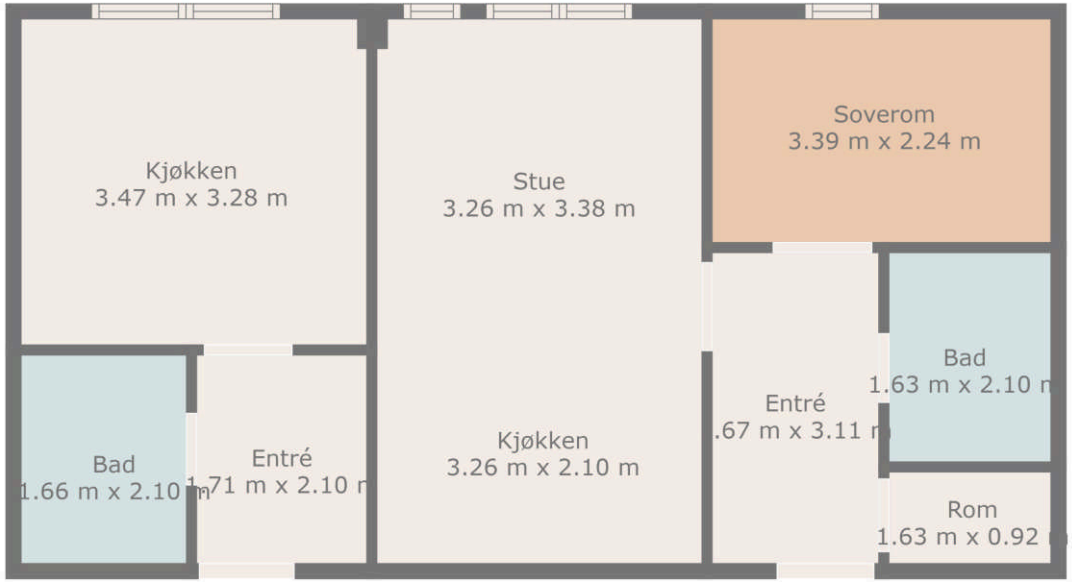


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.




3. etasje




Kjøkken
3.47 m x 3.28 m
Stue
3.26 m x 3.38 m
Soverom
3.39 m x 2.24 m
Bad
1.66 m x 2.10 m
Entré
1.71 m x 2.10 m
Kjøkken
3.26 m x 2.10 m
Entré
.67 m x 3.11 m
Bad
1.63 m x 2.10 m
Rom
1.63 m x 0.92 m











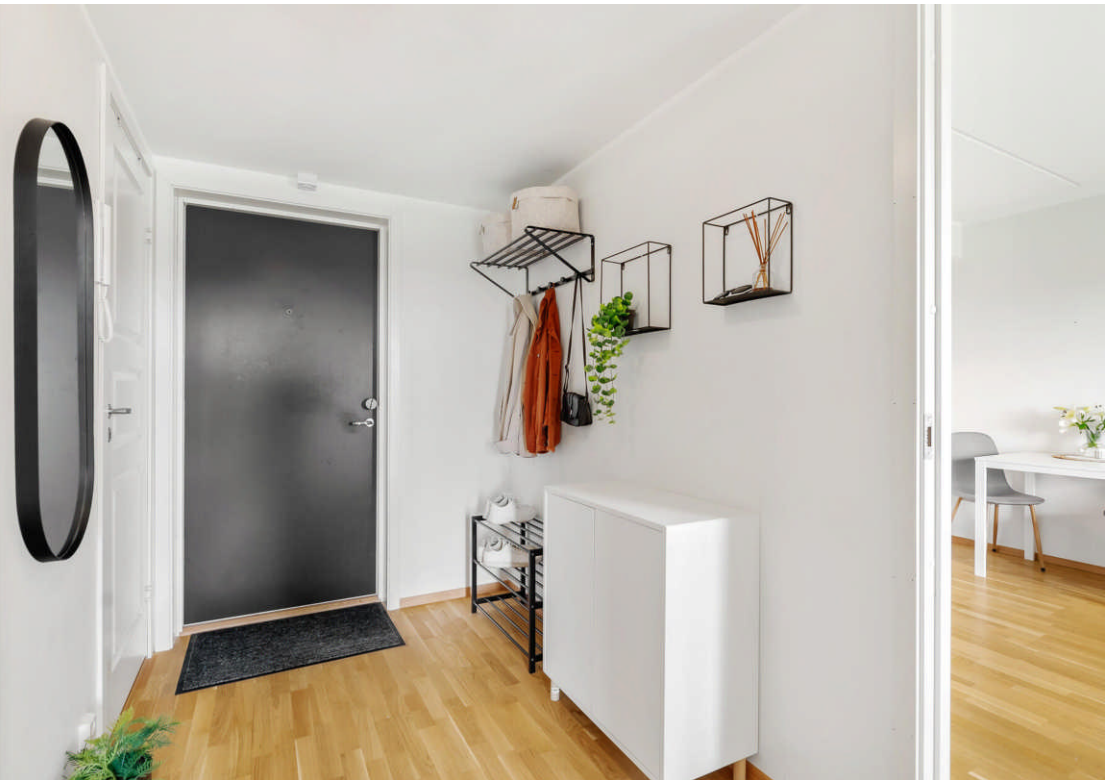





LNS
Leonhard

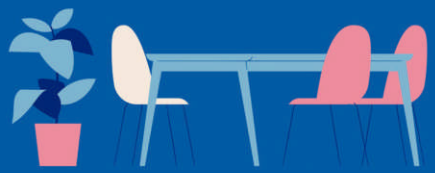








Hybel

















FRIDTJOF NANSENS VEI 5

Nabolaget Aspmyra/Hernes - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

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

SKOLER

Aspåsen skole (1-7 kl.) 355 elever, 21 klasser	**5 min** 0.4 km
St Eysteins skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	**9 min** 0.8 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	**17 min** 1.5 km
NTG-U Bodø (8-10 kl.) 93 elever, 6 klasser	**0 min** 0 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 30 klasser	**9 min** 0.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**0 min**
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	**7 min** 0.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Aspmyra stadion - 3194	**0 min**
Bodø kommune ladere	**4 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

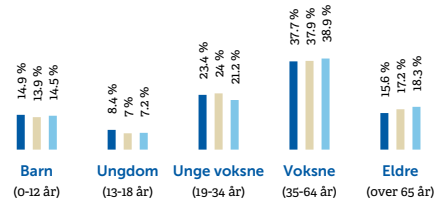
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Asphaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	**7 min** 0.5 km
Sentrum barnehage Avd Vestbyen (1-5 ... 39 barn	**9 min** 0.8 km
Sentrum barnehage Avd Parkveien (1-5 ... 21 barn	**11 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

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

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. Gående
3. Sykkel

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

GATEPARKERING

Lett 81/100

SPORT

Aspmyra stadion Fotball	**2 min** 0.1 km
Gråholten ballplass Ballspill	**4 min** 0.3 km
Feel24 Vestbyen	**6 min**
Feel24 Balanse	**13 min**

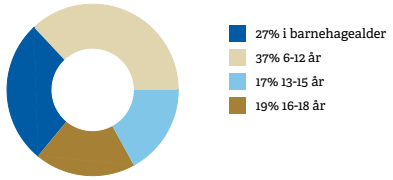
BOLIGMASSE



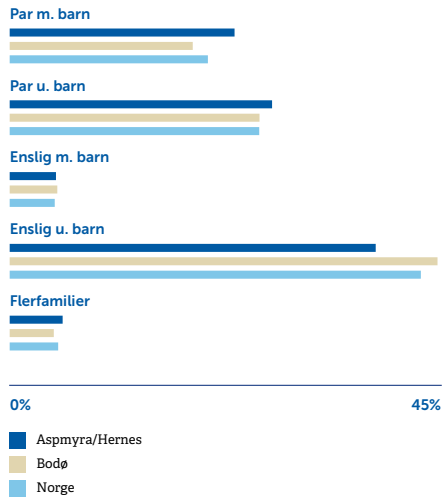
VARER/TJENESTER

Koch/Glasshuset	**13 min**
Boots apotek Sentrumsgården	**13 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



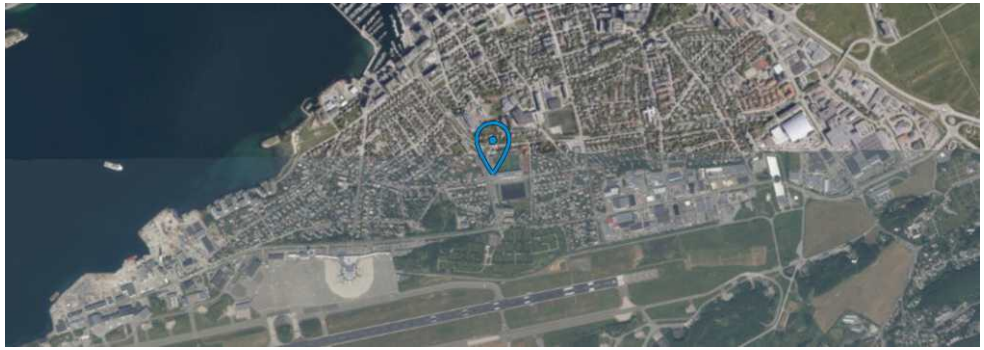
FAMILIESAMMENSETNING

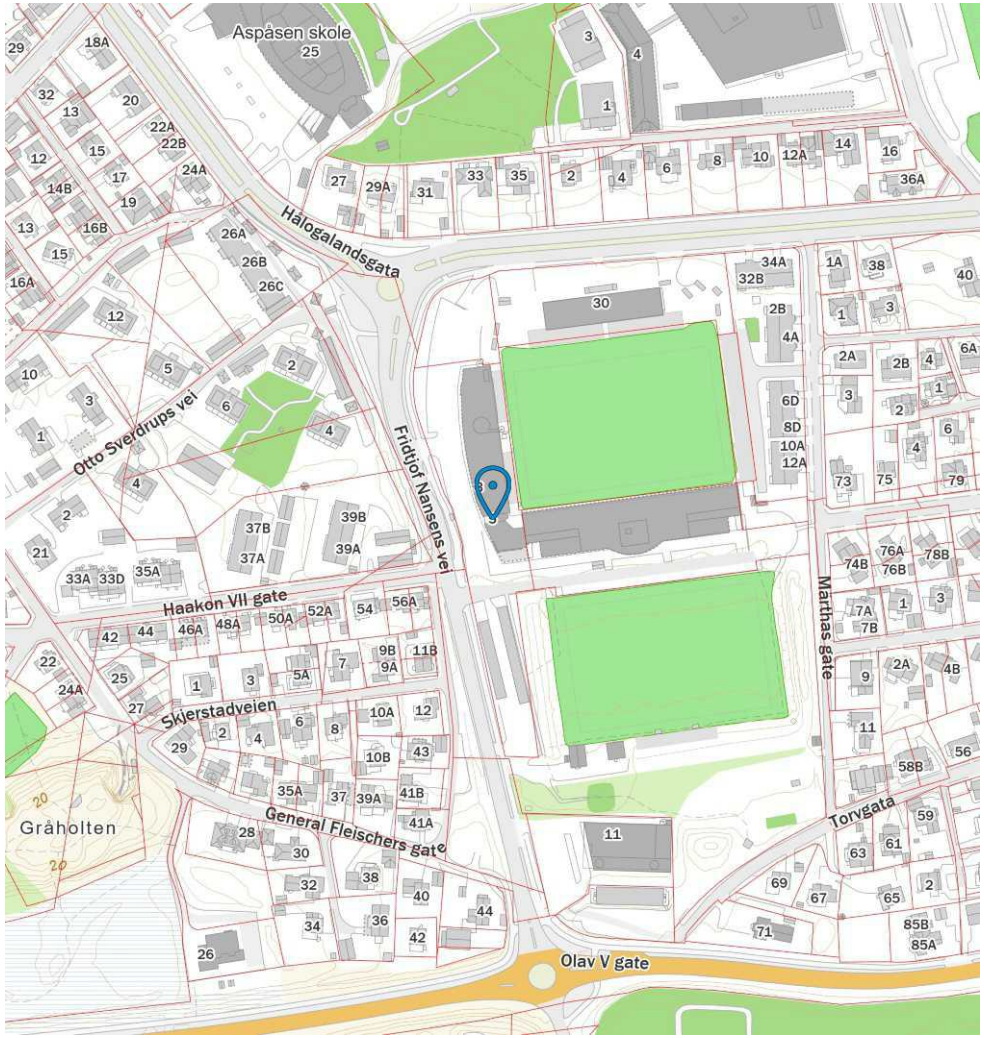


SIVILSTAND

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





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

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Fridtjof Nansens vei 5 , 8003 BODØ
BODØ kommune
gnr. 138, bnr. 4472

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 30.07.2026 **Rapportdato:** 06.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21564-1653 **Eiendomsverdi ref nr:** ZH1315

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Håvar Berg-Larsen

BYGGCON

C
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, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 17 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

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

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

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



Rapportansvarlig

Håvar Berg-Larsen
Uavhengig Takstingeniør
haavar@byggcon.no
952 81 889

BYGGCON

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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.

Fridtjof Nansens vei 5 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4472
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning med arealer over 4 plan, der beskrevne leiligheter befinner seg i 3 etasje. Bygningen har heis og felles brannvarslingssystem.

Bygningen er oppført i 2009, med bæresystem i betong. Etasjeskillere i betong og vinduer i trematerialer. Vegger av bindingsverk med utenpåliggende kledning. Takkonstruksjon er pulttak med yttertekking av folie/asfaltbelegg el.lignende.

Bygningen er idag ca 17 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bygning kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i boligblokk

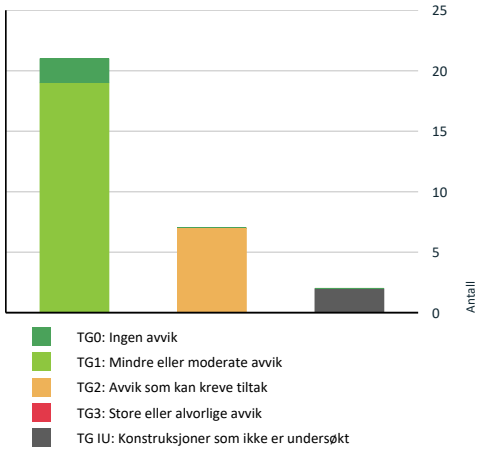
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fridtjof Nansens vei 5 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4472
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.

Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom L314 > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom L314 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv L314 Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

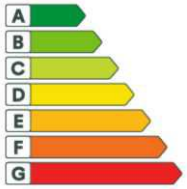
Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

Energimerke



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



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
2009

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 og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Punktering og mindre råtedannelse er å betrakte som naturlig ut fra alder.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig vedlikehold er sameiet/borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett. Noe slitasje og mindre kosmetiske avvik ble registrert, men disse er av begrenset omfang og vurderes som naturlige etter normal bruk. Tilstanden anses tilfredsstillende uten behov for tiltak.



TG 2 Overflater - gulv L314

Beskrivelse

Gulv er parkett. Det er registrert tydelig slitasje og merkbare overflateavvik som overstiger det som kan forventes ut fra alder og normal bruk. Forholdene er primært av kosmetisk art, men omfanget tilsier at utbedringer bør vurderes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malte glatte flater. Det er registrert mindre ujevnheter/slitasje som ligger innenfor det som må anses som normalt for byggverkets alder og bruk.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

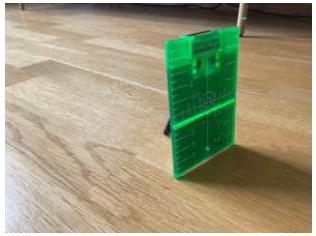
Etasjeskillere utført i betonghulldekker Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll i stue og målt ca 10mm høydeforskjell
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

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

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Fridtjof Nansens vei 5 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4472
1804 BODØ

Tilstandsrapport







Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører. Innvendige dører har enkelte kosmetiske merker og lette bruksavtrykk som følge av normal bruk. Disse avvikene påvirker ikke funksjon og vurderes å ligge innenfor det som med rimelighet kan forventes for alder og bruk. Vurdering er basert på visuell befaring og omfatter ikke fullstendig registrering av alle mindre estetiske forhold.

Normalt vedlikehold som smøring og etterstramming av hengsler og låsebeslag må påregnes.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, med elektriske varmekabler.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

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

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Fridtjof Nansens vei 5 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4472
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



3 ETASJE > BAD/VASKEROM L314

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM L314

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM L314

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen er malt innvendig.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM L314

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM L314

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

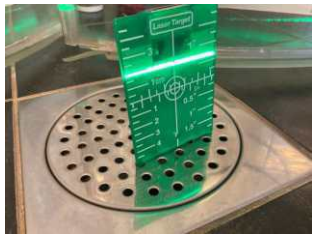
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

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





3 ETASJE > BAD/VASKEROM L314

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM L314

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM L314

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

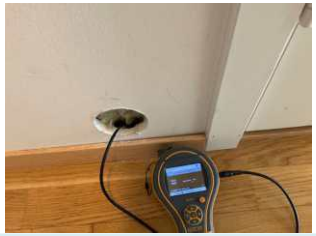
Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, med måleresultat 0.

Fridtjof Nansens vei 5 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4472
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN L314

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Platetopp og stekeovn er montert. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.



Liten avskalling på benkeplate.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN L314

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran er plassert i rørskap



L315



L314

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør etter 1990. Stakeluke er plassert i 1 etg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Automatsikringer. 2 stk Sikringsskap, ett pr. leilighet. Det er 32A og 25 A hovedsikringer.

Fridtjof Nansens vei 5 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4472
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

Tilstanden 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.





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

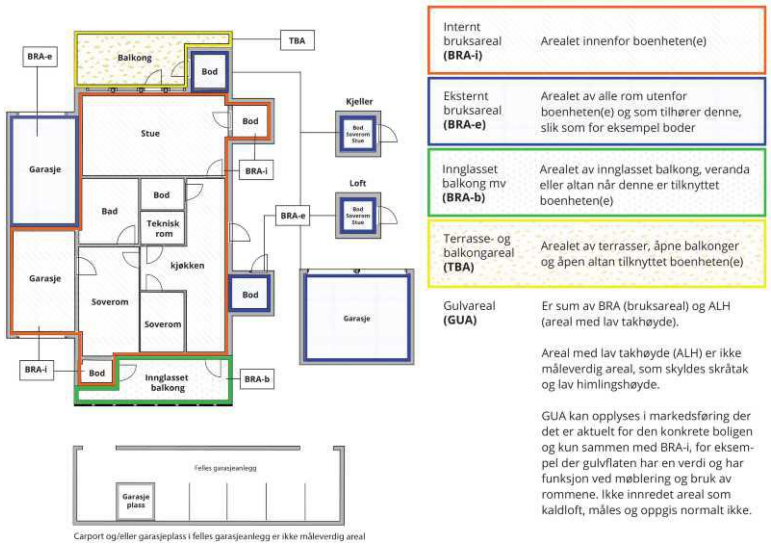
Hva er måleverdig areal?

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 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 i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3 Etasje	56	6		62	
SUM	**56**	**6**			
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré, bod, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, entré l314, bad/vaskerom l314, stue/kjøkken l314	Bod 2, bod 3	

Kommentar

L315 er 38m2
L314 er 18m2

2 stk boder i samme etasje tilhørende leilighet og hybel, på tilsammen ca 6m2 er medtatt som BRA-e i ovenstående arealoppstilling.

Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2026	Håvar Berg-Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	138	4472		0	6819.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fridtjof Nansens vei 5

Hjemmelshaver

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2009

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Fridtjof Nansens vei 5 , 8003 BODØ
Gnr 138 - Bnr 4472
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	Fremlagt plantegning

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Rodahl, Øyvind
20.07.2026
Signed bankID

Grundstad, Linda
20.07.2026
Signed bankID

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

Øyvind Rodahl

Linda Rodahl

Boligen

Fridtjof Nansens Vei 5
8003 Bodø

1804-138/4472/0/5

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Ble opplyst av tidligere eier at tak på soverom hadde hatt vannskade fra leilighet over i 2024. Skadene er utbedret

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Børre Knutsen
   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet fuktflekk, tettet og maling av tak på soverom og stue

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

Aspmyra stadion skal selges. Vet ikke konkret hva som skal skje med området rundt

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Leiligheten har en hybelleilighet med egen inngang, kjøkken, bad og utvendig bod. Den har i tillegg en egen plass i carport anlegg

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- **Ja**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ved fotballkamper på Aspmyra stadion kan det være støy og fyrverkeri

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Taket på leilighetskomplekset skal skiftes høsten 2026 og fellesgjelden vil øke

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl Dato utkjørt: 20.07.26 Side 1 av 3

Aspmyra Vest Borettslag		**Vår ref.:**	371/13
Fridtjof Nansens Vei 5		**Type:**	Frittstående Borettslag
8003 BODØ		**Eiere:**	Linda Rodahl, Øyvind Rodahl
Organisasjonsnr:	993 197 114	**Andelsnr:**	13

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 297**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	5 139
	Avdrag lån 1	3 891
	Renter Lån 1	-4 651
	Avdrag lån 1	-3 891
	Renter Lån 1	4 651
Tilleggsytelser:	Kabel-tv	79
	Kabel-TV hybel	79

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	26 325	Gjeld siste årsoppg.:	26 844
Klient ajourf. lån:	35 214 095,15	Klient gj. s. årsoppg.:	25 522 866

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367778761, DNB Bank ASA
- Serielån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 20.07.2026: 5.1% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 93
- Saldo per 20.07.2026: 24 129 683
- Andel av saldo: 0
- Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2049)
- Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 108 865
- Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 085 500
- Flytende rente
- Eierskifter: Kjøpers/selgers andel av kapitalutgifter ettersendes. IN-avtale på lån

Lånenummer: 16366284455, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 20.07.2026: 5.1% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 65
- Saldo per 20.07.2026: 878 801
- Andel av saldo: 26 325
- Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.09.2042)
- Flytende rente, kreves inn over drift

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Ivar-Arild Jenssen
Adresse:	Fridtjof Nansens Vei 5 H0308
Postnr/-sted:	8003 BODØ
Telefon:	Mob.: +4740237397
E-post:	aspmyraVestBorettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.07.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

Gjeld:	26 844	Andre inntekter:	802

Aspmyra Vest Borettslag
Fridtjof Nansens Vei 5
8003 BODØ

Vår ref.: 371/13
Type: Frittstående Borettslag
Eiere: Linda Rodahl, Øyvind Rodahl

Organisasjonsnr: 993 197 114

6: Ligning - 2025

Annen formue: 15 778 Utgifter: 65 741

7: Pålydende

Pålydende: 5 000 Opprinnelig innskudd: 926 000
Andelsnr: 13 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2009
Gårds/bruksnr: 138/4472
Bygningstype: Høyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP0003170138

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0315

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Carport ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet m hybel	P-rom	54

Fasiliteter:

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Borettslaget har inngått avtale med Nobl om at andelseierne skal betale renter og avdrag etter faktisk fellesgjeld på boligen. Renten på fellesgjelden/og innkreving hos andelseierne vil bli justert etter lånerenten i banken til borettslaget igjennom året. Andelseierne blir ikke varslet om endring på lånerenten. For beboerne vil dette medføre at faktura på felleskostnadene som sendes ut kan variere fra måned til måned. Faktiske utgifter til renter/avdrag på fellesgjeld vil bli avregnet mot månedlig innbetaling som er gjort fra eier gjennom året. Avregningen vil skje årlig pr 31/12.

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

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

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

Aspmyra Vest Borettslag
Fridtjof Nansens Vei 5
8003 BODØ

Vår ref.: 371/13
Type: Frittstående Borettslag
Eiere: Linda Rodahl, Øyvind Rodahl

Organisasjonsnr: 993 197 114

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



HUSORDENSREGLER FOR ASPMYRA VEST BORETTSLAG

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

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

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

• 1 ALMINNELIGE REGLER

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

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

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

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

• 2 PARKERING

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

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

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

• 3 RO

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

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

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

Hverdager kl 0800 - 2000

Helg og søndager kl 1000 – 1800

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

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

• 4 LÅSING

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

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

• 5 SØPPELSORTERING

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

• 6 HUSDYR

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

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

Husdyr kan ikke slippes fri v/blokka/carportanlegget eller forlates i bånd/bur i noen av fellesarealene. Ekskrementer og urinering må ikke forekomme i eller i umiddelbar nærhet til huset; verken innendørs på vegger og gulv, eller utendørs på hushjørner eller bakken eller ved inngangspartiet.

• 7 ALTAN – TAKTERASSE

Felles for takterrasse og altaner

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

Altan

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

Takterrasse

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

• 8 GENERELT

a) Alle fellesarealer skal være røykfrie.

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

• 9 CARPORTANLEGG

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

➢ **Husordensregler vedtatt dato 09.09.2024**

VEDTEKTER

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Aspmyra Vest borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer..

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Aspmyra Vest Borettslag

Mandag 06.07.2026, kl. 18:00 Digital avstemming via Nobl.no og Minside

Styret inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling

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

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

Gjennomføring av digitalt årsmøte:

- **Generalforsamlingen vil være åpen for avstemming på "Min side" fra Mandag 6. Juli kl. 18:00 til Tirsdag 7. Juli kl. 14:00.**
- Når generalforsamlingen åpnes for avstemming vil andelseierne som på forhånd har registrert bruker på "Min side" motta et varsel på epost/mobil.
- Andelseierne kan da logge inn på "Min side". Der vil det øverst på siden fremkomme en banner der det står «Generalforsamling Aspmyra Vest Borettslag» - trykk delta.
- Sakslisten som ligger til behandling vil da fremkomme. Her kan andelseierne avgi sin stemme til sakene som foreligger. Etter endt møte vil andelseier motta kvittering på hva hun/han har stemt.
- Det er kun én fra hver andel som kan avgi stemme. Dersom en andel har flere eiere må man bli enige om hvem som skal avgi stemme på vegne av andelen.
- Det er ikke anledning for kommentarer og spørsmål når generalforsamlingen er åpnet for avstemming. Spørsmål/svar må dermed avklares i forkant. **Det åpnes derfor for en spørsmål/svar seanse i forkant, på "Min side" i tidsrommet 03. juli fra kl. 18:00 til Søndag 5 Juli kl. 20:00.**
- Et avgitt svar er korrigerbart helt frem til avstemmingsperioden utløper. Det er forslag til vedtak det stemmes på.
- Dersom en andelseier ikke har mulighet til å delta på generalforsamlingen elektronisk, kan man henvende seg til styret for å delta med avkrysningsskjema.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Ivar-Arild Jensen foreslås som møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Tobias Pettersen fra Nobl foreslås som referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Ole Rostad foreslås som protokollundertegner

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. INNKOMNE SAKER

2.1 Låneopptak i forbindelse med retekking nytt tak

Det ble under beboermøte 30.06.2026 informert om sak angående bytting av tak på blokken. Det har tidligere oppstått vannlekasje som må utbedres og i den sammenheng har styret i samarbeid med Nobl jobbet med å innhente tilbud på arbeidet. Etter evaluering av tilbudene har styret landet på at taket må byttes gjennom lånte midler. Dette da kostnaden er estimert til i overkant av 1.850.000 kr. Styret foreslår dermed at generalforsamlingen vedtar låneopptak på inntil NOK 1.900.00,- for å reparere taket.

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 1 og 4)

Forslag til vedtak: *Generalforsamlingen i 993 197 114 - ASPMYRA VEST BORETTSLAG vedtar å låne opp inntil NOK 1.900.000,- med løpetid inntil 30 år som annuitetslån, til rehabilitering av tak. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere 2. prioritets panterett i borettslagets eiendom 1804/138/4472/snr 5 pålydende NOK 3.500.000,-. Pantet skal også sikre eksisterende lån 1636.62.84455. Det nye pantet får prioritet foran andelseiernes innskuddsobligasjon.*

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

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

andelseier underskrift: _____

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Aspmyra Vest Borettslag mandag 06.07.2026 kl. 18:00 - Digital avstemming via Nobl.no og Minside.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Ivar-Arild Jensen foreslås som møteleder

- Total antall stemmer: 18
- Antall blankt: 1
- Antall for: 17

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Ivar-Arild Jensen
Følgende ble valgt som møteleder: Ivar-Arild Jensen

1.2 Valg av sekretær/referent

Tobias Pettersen foreslås som referent

Totalt antall stemmer: 17

Blankt: 0

For: 17

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Tobias Pettersen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Ole Rostad foreslås som protokollundertegner

Totalt antall stemmer: 17

Blankt: 0

For: 17

Vedtak:

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

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Totalt antall stemmer: 16

Blankt: 0

For: 15

Mot: 1

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent

Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 16
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 16
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 16

Tilstede fra Nobl: Tobias Pettersen

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. INNKOMNE SAKER

2.1 Låneopptak i forbindelse med retekking nytt tak

Det ble under beboermøte 30.06.2026 informert om sak angående bytting av tak på blokken. Det har tidligere oppstått vannlekasje som må utbedres og i den sammenheng har styret i samarbeid med Nobl jobbet med å innhente tilbud på arbeidet. Etter evaluering av tilbudene har styret landet på at taket må byttes gjennom lånte midler. Dette da kostnaden er estimert til i overkant av 1.850.000 kr. Styret foreslår dermed at generalforsamlingen vedtar låneopptak på inntil NOK 1.900.00,- for å reparere taket.

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 1 og 4)

Vedtak:

Totalt antall stemmer: 16

Blankt: 0

For: 14

Mot: 2

Generalforsamlingen i 993 197 114 - ASPMYRA VEST BORETTSLAG vedtar å låne opp inntil NOK 1.900.000,- med løpetid inntil 30 år som annuitetslån, til rehabilitering av tak. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere 2. prioritets panterett i borettslagets eiendom 1804/138/4472/snr 5 pålydende NOK 3.500.000,-. Pantet skal også sikre eksisterende lån 1636.62.84455. Det nye pantet får prioritet foran andelseiernes innskuddsobligasjon.

3. AVSLUTNING

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl. 14.00

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Aspmyra Vest Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ivar-Arild Jenssen (sign.)	07.07.2026
Sekretær	Tobias Pettersen (sign.)	07.07.2026
Protokollvitne	Ole Halvar Rostad (sign.)	07.07.2026

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Aspmyra Vest Borettslag

Tuesday 21.04.2026, kl. 18:00 Sted: NTG

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styrehonoraret har i perioden 2025/2026 vært på kr 72.000,-

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.
Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Ivar-Arild Jenssen
Styremedlem, Lill Cathrin Jusnes
Styremedlem, Aleksander Haabeth Holand
Varamedlem, Elin Skaue

5.1 Valg av styremedlem

Lill Cathrin Jusnes er på valg

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller Lill Cathrin Jusnes som styremedlem i 2 år

5.2 Valg av varamedlem

Varamedlem Elin Skaue er på valg

5.3 Valg av valgkomite

Håkon Taraldsen er flyttet og trer ut av valgkomiteen

Ole Rostad er ikke på valg

Forslag til vedtak: Wence Sivertsen foreslås som nytt medlem av valgkomiteen

6. INNKOMNE SAKER

6.1

6.2 Forslag til Gen Fors 2026

Foreslår at det tar opp igjen det med el og vannsjekk.

Det er store summer å spare på og ta denne sjekken og de pengene vi sparer kan øremerkes at vi skal spare til vi har penger nok til å gjøre opp det ekstra lånet som vi måtte ta opp for å reparere karnappene

Da går hver andelseier ned ca 2000,- kr +/- i husleie i mnd

Forslag til vedtak: Fåreslår at dette blir vedtatt

Styrets innstilling: Styret jobber videre med dette forslaget.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

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

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2025

Aspmyra Vest Borettslag

Organisasjonsnummer: 993197114

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 30

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Ivar-Arild Jenssen
Styremedlem, Lill Cathrin Jusnes
Styremedlem, Aleksander Haabeth Holand
Varamedlem, Elin Skaue

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden: 7
Dugnader, felles tiltak: 6

Eierskifter i perioden: Ny eier / Selger / Overtakelse

Marit Solberg og Tor H. Holmedal / Unni og Håkon Taraldsen 01.01.2026

Magnar Schjeldrup / Merete og Bård Johansen 20.07.2025

Linda og Øyvind Rodahl / Ida Marie Endal 14.08.2025

Mari Darell / Johanna Krog 14.07.2025

Bruno Rodrigues / Emilie Rød Nikolaisen 30.04.2025

Vedlikeholdsarbeid:

Service på ventilasjonsanlegg er gjort og feil er blitt rettet opp. Det er også tatt ettersyn og kontroll på brannslanger i korridorene.

Carport anlegg er malt både ut- og innvendig og beplantning er gjort på forsiden.

Takterrassen har fått en oppfriskning men gulvet gjenstår ennå.

I tillegg er veggene i korridorene og fellesarealet i 4 etg malt på egendugnad av noen andelseiere.

Styret vil rette en STOR takk til de som har bidratt til dugnadene og egeninnsatsen enkelte har vist for at det er blitt så fint her hos oss.

Økonomien er stabil , men det vil bli ekstra kostnader i forbindelse med reparasjon av taket og beising av treverk i 3 etasje som må gjøres når våren kommer.

I tillegg må utvendig avløp stakes opp utenfor hver terrasse. Alt dette må finansieres med lån som vil gi økte felleskostnader.

Annen informasjon:

Vannlekkasje fra taket til boder i 4 etg er reparert og ferdigstilt.

Skifte av vindu i 3 etg er utført og ferdigstilt.

Vannlekkasje mellom 3 og 2 etg jobbes det med fortsatt.

Vi har i perioden også jobbet for å oppnå kontakt og samarbeid med Aspmyra Næringsbygg. Dette i forbindelse med bla. støy fra NTG og problemer med parkering utenfor. Vi har god dialog i forbindelse med dette.

Vi har også jobbet mye med ulovlig utleie på framleie og korttidsutleie. Pågår fortsatt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 895 892	1 674 672	1 895 883	2 058 474
Innkrevde renter/avdrag		2 733 055	2 980 930	2 850 021	2 597 073
Andel avdrag IN-lån	15	297 804	247 888	273 401	0
Strøm elbil		-3 911	8 952	9 500	-3 617
TV/Internett		28 440	28 440	40 680	28 440
Kabel-tv hybel		7 584	7 584	0	7 584
Andre driftsinntekter	1	0	18 036	0	0
SUM INNTEKTER		**4 958 864**	**4 966 502**	**5 069 485**	**4 687 954**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	2	5 688	4 503	5 700	5 688
Styrehonorar	3	72 000	57 000	72 000	72 000
Revisjonshonorar	4	9 250	8 831	9 200	9 575
Forretningsførerhonorar		89 424	96 082	89 500	93 540
Løpende kontrakter	5	252 523	276 956	288 040	260 306
Andre honorar og innleide tjenester	6	86 868	45 408	20 000	70 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	602 837	155 082	390 000	410 000
Forsikring	8	234 505	211 837	231 139	260 067
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	647 704	633 630	697 650	704 256
Energi		105 400	133 256	125 000	125 000
Andre driftsutgifter	10	5 854	7 831	7 375	9 290
Avskrivning driftsmidler	11	26 485	26 486	26 486	24 675
SUM KOSTNADER		**2 138 539**	**1 656 902**	**1 962 090**	**2 044 397**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**2 820 325**	**3 309 600**	**3 107 395**	**2 643 557**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		26 778	29 734	18 500	18 500
Rentekostnader		1 604 623	1 792 494	1 615 417	1 407 910
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-1 577 846**	**-1 762 760**	**-1 596 917**	**-1 389 410**
ÅRSRESULTAT		**1 242 479**	**1 546 840**	**1 510 478**	**1 254 147**

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12	75 958 547	75 958 547
Andre driftsmidler	11	28 238	54 723
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**75 986 784**	**76 013 270**
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt forsikring		228 649	204 145
Kundefordringer		7 425	34 219
Erstatningsmessige skader		23 703	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	565 123	765 671
Sum omløpsmidler		**824 900**	**1 004 036**
SUM EIENDELER		**76 811 684**	**77 017 305**

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		150 000	150 000
Annen egenkapital		9 604 411	8 361 932
Sum egenkapital	**14**	**9 754 411**	**8 511 932**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	15	26 209 192	30 712 241
IN-lån	15	9 761 290	6 766 667
Borettsinnskudd	16	30 759 750	30 759 750
Sum langsiktig gjeld		**66 730 232**	**68 238 658**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		294 173	232 778
Påløpne renter		7 252	9 381
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		13 821	13 557
Periodisert gjeld		11 794	11 000
Sum kortsiktig gjeld		**327 040**	**266 716**
Sum gjeld		**67 057 273**	**68 505 373**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**76 811 684**	**77 017 305**
Pantestillelser	17	66 730 232	68 238 658

Sted:_____, dato:_____

Ivar-Arild Jenssen Styreleder	Lill Cathrin Jusnes Styremedlem	Aleksander Haabeth Holand Styremedlem

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**737 320**	**670 432**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 242 479	1 546 840
Tilbakeføring avskrivninger	26 485	26 486
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-4 503 049	-2 546 936
Andel avdrag IN-lån	2 994 623	1 040 498
B. Årets endringer disponible midler	**-239 460**	**66 888**
C. Disponible midler UB	**497 860**	**737 320**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	824 900	1 004 036
- Kortsiktig gjeld	-327 040	-266 716
Disponible midler	**497 860**	**737 320**

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

Borettslaget har lavere disponible midler enn anbefalt. Styret har iverksatt tiltak for å bedre likviditeten. Det er vedtatt økning på 4,4% fra 01.01.2026, og med en ytterligere økning på 4% fra 01.03.2026

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettshaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.
Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidig innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløp av felleslånet.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3900 Andre driftsinntekter	0	18 036
Sum	**0**	**-18 036**

Andre driftsinntekter består av kr 18 036,- innkreving for innglassede balkonger.

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5400 Arbeidsgiveravgift	5 688	4 503
Sum	**5 688**	**4 503**

Borettslaget har ingen ansatte. Kostnadsført arbeidsgiveravgift gjelder utbetalt styrehonorar.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	72 000	57 000
Sum	**72 000**	**57 000**

Styrehonorar er utbetalt for honorarperiode 24.04.2024 - 23.04.2025.

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	9 250	8 831
Sum	**9 250**	**8 831**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	0	0	0	1 530
6360 Renhold	61 683	103 758	123 500	90 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	21 487	0	0	0
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	12 569	18 153	19 370	13 150
6780 Brannalarm	3 487	0	0	0
6780 Heis	29 065	28 314	18 700	24 780
6780 Ventilasjon	60 953	58 051	59 800	63 086
6780 Vakthold/brannsikring	22 600	19 487	25 990	26 950
6780 Kabel-tv/internett	40 680	49 193	40 680	40 810
Sum	252 523	276 956	288 040	260 306

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6725 Honorar for juridisk og økonomisk bistand	29 156	13 741
6730 Honorar for teknisk rådgivning	57 712	31 668
Sum	**86 868**	**45 408**

Noter 371 Aspmyra Vest Borettslag org.nr. 993197114

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	35 196	4 854
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	547 641	137 865
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	20 000	12 363
Sum	**602 837**	**155 082**

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	204 145	180 174
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	30 360	31 663
Sum	**234 505**	**211 837**

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

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

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6320 Kommunale avgifter	292 005	280 623	325 500	339 500
6320 Renovasjon	174 974	172 282	191 400	194 012
7760 Eiendomsskatt	180 725	180 725	180 750	170 744
Sum	647 704	633 630	697 650	704 256

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6890 Annen kontorkostnad	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 835	4 219
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	725	554
7720 Generalforsamling/årsmøte	0	0
7740 Øredifferanser	1	251
7770 Bank og kortgebyrer	1 121	542
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 174	2 265
Sum	**5 854**	**7 831**

Note 11 - Andre driftsmidler

	Overvåkningskame	Overvåkningskame	Elbil ladeanlegg	Grillbord
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 875	53 649	108 687	23 745
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 875	53 649	108 687	23 745
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 875	53 649	88 761	15 434
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	19 926	8 311
Årets avskrivninger :	0	0	21 737	4 749
Anskaffelsesår :	2014	2018	2021	2022
Antatt levetid i år :	5	5	5	5

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 2009	74 695 000
Salg av tomt i 2018	-74 371
Innglassing av balkong 2019	348 046
Innglassing av balkonger i 2020	733 747
Dører i spiraltrapp 2020	111 125
Infrastruktur elbillading	145 000
Bokført verdi pr. 01.01.	75 958 547
Årets tilgang	
Bokført verdi pr. 31.12	**75 958 547**

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold for å ivareta verdien av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	565 123	765 671
Sum	**565 123**	**765 671**

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

Note 14 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt andelskapital	150 000	150 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	8 361 932	6 815 092
Årets resultat	1 242 479	1 546 840
Egenkapital pr. 31.12	**9 754 411**	**8 511 932**

Noter 371 Aspmyra Vest Borettslag org.nr. 993197114

Note 15 - Pantegjeld

Iht forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Ytre vedlikehold/likviditet	Bygning
Lånenummer:	**16366284455**	**16367778761**
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2022	2009
Rentesats:	5.05 %	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2042	30.09.2049
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	50 000 000
Lånesaldo 01.01:	927 749	29 784 491
Avdrag i perioden:	31 611	4 471 438
Lånesaldo 31.12:	**896 139**	**25 313 053**
Saldo 5 år frem i tid:	702 178	19 983 989
Andelssaldo 01.01:	0	6 766 667
Innbetalt IN i perioden:	0	3 292 428
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	297 804
Andelssaldo 31.12:	**0**	**9 761 290**
Sum pantegjeld for lån:	**896 139**	**35 074 344**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 495 752	1 495 752
	1	1 385 914	1 385 914
	1	1 372 650	1 372 650
	1	1 365 747	1 365 747
	1	1 364 193	1 364 193
	1	1 359 403	1 359 403
	2	1 348 473	2 696 946
	1	1 297 392	1 297 392
	1	1 242 049	1 242 049
	3	1 187 440	3 562 320
	1	1 135 710	1 135 710
	2	1 028 099	2 056 198
	2	984 671	1 969 342
	1	886 308	886 308
	1	817 512	817 512
	1	816 535	816 535
	1	681 045	681 045
	1	384 864	384 864
	1	135 710	135 710
	1	40 747	40 747
	1	30 680	30 680
	1	30 680	30 680
	1	30 200	30 200
	1	26 845	26 845

Pantegjeld

	1	24 448	24 448

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 20 686 167,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 16 - Borettsinnskudd

	2025
2280 Borettsinnskudd	30 759 750
Sum	**30 759 750**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 66 730 232 ,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 75 958 547,-.

Resultat og balanse med noter for Aspmyra Vest Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Aspmyra Vest Borettslag

Styreleder	Ivar-Arild Jenssen (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Lill Cathrin Jusnes (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Aleksander Haabeth Holand (sign.)	25.03.2026

Til generalforsamlingen i Aspmyra Vest Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Sjøgata 27, N-8006 Bodø
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Bodø, 27. mars 2026
Tell Norge AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-03-27 11:36:18 UTC+01:00
Elias Kosmo Larsen

bankID

NO BankID - c3831d81-dcbb-4bc3-a8d5-79a2f2294c58

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Forslag til Gen Fors i Aspmyra Vest Brl

Ønsker at Brl tar opp dette med El- og vann-sjekk igjen. Det ble starta med, og som ble nedstemt, i min tid som styreleder. Det er store summer som går tapt for Brl for hvert år som vi ikke er med på dette.

Det må et godkjent firma til å utføre avtalen, og avtalen varer i 5 år. Den kan (bør) fornyes etter 5 år, og da blir besparelsen enda større

I fjor fikk vi 5 tilbud på gjennomføring av dette. Det billigste var på 150 000 kr.

Dette innebærer at vi får en god kontroll av *alle* sikringsskap og kontaktpunkter, med varmesøkende kamera der hvor elektriker ser det som nødvendig - ***i hele Brl***.

Kontroll på alle koblinger og rør til vann og avløp, og der rørlegger ser det som nødvendig, måler han med måletang om det er lekkasjer ***i hele Brl***.

Alle andelseiere *må* installere Aqua-stopp ***i hele Brl***. Noen (10-15 andelseiere) har allerede montert og de får vi fradrag for

Når dette blir gjort, får vi følgende priser:

v/forsikringspremie på 200 000,- kr, får vi et regnestykke som ser slik ut:

El- og vannsjekk Kr 150 000,- : 5 år = kr 30 000,- pr år

Utgifter tilsammen 230 000,- pr år i 5 år.

Minus 5 % rabatt på El-sjekk	= 10 000,-
Minus 10% rabatt på Vann-sjekk	= 20 000,-
Minus 15% når alle har Aquastopp	= 30 000,-
Besparelse på	60 000,-

Det vil si en besparelse på netto 30 000,- pr år i 5 år ved en forsikringspremie på 200 000,- pr år. Etter 5 år kan vi inngå ny avtale og da slipper vi å montere aquastopp, men få likevel de 15% da de er der fra før, og følgelig sparer vi ytterligere 10 000,- pr år (ved fortsatt forsikringspremie på 200 000 pr. år)

Vi må ned i 100 000,- kr i forsikringspremie pr år for å ikke spare på det å gjennomføre el- og vannsjekk

El og vannsjekk følger kunden og følgelig er det vilkårlig hvilket forsikringsselskap man velger

El- sjekk må ikke forveksles med el- tilsyn. Det er to motpoler.

El-tilsyn kan det gå mellom 20-40 år før de kommer, og da får man som regel et pålegg å leie firma og reparere og dokumentere ting som er (kan være) helt unødvendig. Hvis ikke dette blir gjort blir det liggende som en heftelse på andelsnummeret for videre salg.

Ved El- sjekk har Brl dokumentasjon på at det er gjennomført og det varer i 5 år. Når de kommer ser de etter løse skruer i kontakter og sikringsskap, hardt belastede kurser, etc og gir en orientering til andelseier om at dette er slik og bør gjøres noe med. Dermed er det ingen heftelser på andelsnummeret og du velger selv når og hva du vil gjøre, leie et firma eller en bekjent å gjøre dette

Ja, forsikringen øker pr år, men vi får likevel 5%+10%+15% rabatt på forsikringssummen 220 000 gir 36 000 i rabatt pr år

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Aspmyra Vest Borettslag tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - NTG.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Ivar Jenssen
Følgende ble valgt som møteleder: Ivar Jenssen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Aleksander Holand

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Stein Audun Fagerland

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Oppmøtte:

Ivar Jenssen

Aleksander Holand

Anne Opsahl

Ole Rostad

Kirsten Rostad

Kolbjørn Andreassen

Elin Skaue

Liv Monsen

Stein Audun Fagerland

Toril Fagerland

Fullmakt:

Lill Catrin Jusnes

Vedtak:
Opptak av møtende: 10 personer møtte fram
Stemmeberettigede tilstede:8 personer
Fullmakter:1 stk
Totalt antall stemmeberettigede: 9 personer

Tilstede fra Nobl: Ingen

Generalforsamling 2026 ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og godkjent

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Styrehonoraret har i perioden 2025/2026 vært på kr 72.000,-

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : Samme som 2025/2026

Avstemming: Enstemmig godkjent

Vedtak kr.: 72000,-
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2026/2027

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlem

Lill Cathrin Jusnes er på valg

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig valgt

Vedtak: Lill Cathrin Jusnes valgt som styremedlem i 2 år

5.2 Valg av varamedlem

Varamedlem Elin Skaue er på valg

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig Valgt

Vedtak:

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

Styreleder: Ivar Jenssen_____ 1 år_____
_____

Styremedlem: Aleksander Holand_____ 1 år_____
_____

Styremedlem: Lill Catrin Jusnes_____ 2 år_____

Varamedlem: Elin Skaue_____ 2 år_____

Varamedlem:_____ _____ _____

Varamedlem:_____ _____ _____

5.3 Valg av valgkomite

Håkon Taraldsen er flyttet og trer ut av valgkomiteen

Ole Rostad er ikke på valg

Vedtak:
Avstemming: Wenche Sivertsen enstemmig valgt

Vedtak: Wenche Sivertsen valgt som medlem i Valgkomiteen.

6. INNKOMNE SAKER

6.1

Vedtak:
Tatt til orientering.

6.2 Forslag til Gen Fors 2026

Foreslår at det tar opp igjen det med el og vannsjekk.

Det er store summer å spare på og ta denne sjekken og de pengene vi sparer kan øremerkes at vi skal spare til vi har penger nok til å gjøre opp det ekstra lånet som vi måtte ta opp for å reparere karnappene

Da går hver andelseier ned ca 2000,- kr +/- i husleie i mnd

Vedtak:
Vedtatt 9 mot 1 stemme for å gå videre med dette og innhente nye tilbud for å sjekke om det er så stor besparelse.

Vi jobber videre med dette.

7. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling 2026 ble hevet kl. 1930.

Protokoll fra Generalforsamling 2026 vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Aspmyra Vest Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ivar-Arild Jenssen (sign.)	30.04.2026
Sekretær	Aleksander Haabeth Holand (sign.)	13.05.2026
Protokollvitne	Elin Skaue (sign.)	15.05.2026

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Aspmyra Vest Borettslag

Mandag 28.04.2025, kl. 18:00 Sted: NTG 2etg

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.
Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Kolbjørn Andreassen
Styremedlem, Ivar-Arild Jenssen
Styremedlem, Gunnar Asle Thommesen Skjelvik
Varamedlem, Merete Johansen

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Kolbjørn Andreassen er på valg

Valgkomiteen har innstilt Ivar Jensen som ny styreleder

5.2 Valg av styremedlem

Med bakgrunn i sak 5.1 og ønske av Gunnar Skjelvik om fratredelse må det velges nye styremedlemmer.

Valgkomiteen har innstilt Aleksander Holand (2 år) og Lill Catrine Jusnes (1 år) som nye styremedlem

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Merete Johansen er på valg.

Valgkomiteen innstiller Elin Skaue

5.4 Valg av valgkomite

Håkon Taraldsen er ikke på valg

Med bakgrunn i sak 5.2 er Aleksander Holand på valg.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Bruk av gass

Vurdere endring til bruk av gass på terrasser i leilighetene?

I forbindelse med Norges beredskap og oppbevaring av mat og drikke kan det vel også være på sin plass med kokeutstyr og oppvarming hvis strømmen skulle bli borte i en uke eller mer.

Forslag til vedtak: Godkjennes?

6.2 Beboermøte

Styret inviterer til beboermøte i etterkant av generalforsamlingen

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

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

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2024

Aspmyra Vest Borettslag

Organisasjonsnummer: 993197114

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 30

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Kolbjørn Andreassen
Styremedlem, Ivar-Arild Jenssen
Styremedlem, Gunnar Asle Thommesen Skjelvik
Varamedlem, Merete Johansen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden:6

Dugnader, felles tiltak:1,5

Eierskifter i perioden:

Andelsnr Kjøper Selger Medeier Overdragelsesdato
13 Ida Marie Endal - Stein Gaute Endal 01.07.2024
18 Anne Opsahl - Marianne Schou Bakos 08.01.2024
22 Stian Andreassen - Martin Tjærandsen 01.08.2024
29 Karianne Laksosnes, Sten Antonsen - Sander Rød Nikolaisen 03.10.2024

4 Ole Halvar Rostad Kirsthen Helen Rostad - Astrid Regine Lillejord 15.05.2024

Vedlikeholdsarbeid:

Pålagte avtaler:

-Har serviseavtale på brann og nødlys med Caverion.

-Har serviseavtale med GK på ventilasjon til hver andel

-videreført avtale med Signal Bredbånd

-brannslukkere i leilighetene var gått ut på dato og vi fikk de skiftet

Forsikringssaker

-Vannlekasje på badet på 413. Dette gjorde at hele badet måtte renoveres og taket på soverom og stue i leiliheten under (315) måtte renoveres

-Vannlekkasje i taket på boder i 4. etg. Pågår fortsatt

-et vindu i 3. etg må skiftes. Kun følgeskadene får vi på forsikringen

Annen informasjon:

Styret jobber hele tiden med å holde utgiftene nede.

-Borettslaget har IN-ordning med flytende rente

-styret har jobbet mye med ulovlig utleie på framleie og korttidsutleie og har gjort endringer i både vedtektene husordensreglene til Borettslaget ad utleie

Dette jobbes det fortsatt med i 2025

-Dugnad i Carport pågår enda

-Dugnad på takterassen pågår enda

-Dugnad i koridorene pågår enda

-Borettslaget har fått tilbud om Vann- og El-sjekk.

-Reseksjonering, mellom Borettslaget og Aspmyra Næringsbygg. Styret jobber enda med dette

-Endringer i trafikkmønsteret utenfor blokka

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 674 672	1 610 232	1 579 902	1 895 883
Innkrevde renter/avdrag		2 980 930	3 459 644	3 636 233	2 850 021
Andel avdrag IN-lån	15	247 888	13 333	26 667	273 401
Strøm elbil		8 952	8 204	6 000	9 500
TV/Internett		28 440	28 440	28 440	40 680
Kabel-tv hybel		7 584	7 584	0	0
Andre driftsinntekter	1	18 036	97 477	36 200	0
SUM INNTEKTER		**4 966 502**	**5 224 914**	**5 313 442**	**5 069 485**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	2	4 503	4 503	4 503	5 700
Styrehonorar	3	57 000	57 000	57 000	72 000
Revisjonshonorar	4	8 831	8 038	8 400	9 200
Forretningsførerhonorar		96 082	102 188	105 700	89 500
Løpende kontrakter	5	276 956	326 025	263 000	288 040
Andre honorar og innleide tjenester	6	45 408	32 278	0	20 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	155 082	429 353	240 000	390 000
Forsikring	8	211 837	120 121	150 162	231 139
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	633 630	610 071	673 800	697 650
Energi		133 256	119 172	100 000	125 000
Andre driftsutgifter	10	7 831	9 436	12 000	7 375
Avskrivning driftsmidler	11	26 486	34 534	26 486	26 486
SUM KOSTNADER		**1 656 902**	**1 852 718**	**1 641 051**	**1 962 090**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**3 309 600**	**3 372 196**	**3 672 391**	**3 107 395**
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		29 734	28 824	30 000	18 500
Rentekostnader		1 792 494	2 049 195	2 242 577	1 615 417
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**-1 762 760**	**-2 020 370**	**-2 212 577**	**-1 596 917**
ÅRSRESULTAT		**1 546 840**	**1 351 826**	**1 459 814**	**1 510 478**

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12	75 958 547	75 958 547
Andre driftsmidler	11	54 723	81 210
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**76 013 270**	**76 039 756**
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt forsikring		204 145	180 174
Kundefordringer		34 219	62 828
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	765 671	691 933
Sum omløpsmidler		**1 004 036**	**934 935**
SUM EIENDELER		**77 017 305**	**76 974 691**

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		150 000	150 000
Annen egenkapital		8 361 932	6 815 092
Sum egenkapital	**14**	**8 511 932**	**6 965 092**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	15	30 712 241	33 259 177
IN-lån	15	6 766 667	5 726 169
Borettsinnskudd	16	30 759 750	30 759 750
Sum langsiktig gjeld		**68 238 658**	**69 745 096**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		232 778	220 965
Påløpne renter		9 381	14 734
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		13 557	14 095
Periodisert gjeld		11 000	0
Avsatt strøm		0	14 708
Sum kortsiktig gjeld		**266 716**	**264 503**
Sum gjeld		**68 505 373**	**70 009 599**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**77 017 305**	**76 974 691**
Pantestillelser	17	68 238 658	69 745 096

Sted:_____, dato:_____

Kolbjørn Andreassen Styreleder	Ivar-Arild Jenssen Styremedlem	Gunnar Asle Thommesen Skjelvik Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**670 432**	**791 964**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 546 840	1 351 826
Tilbakeføring avskrivninger	26 486	34 534
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-2 546 936	-7 234 062
Andel avdrag IN-lån	1 040 498	5 726 169
B. Årets endringer disponible midler	**66 888**	**-121 532**
C. Disponible midler UB	**737 320**	**670 432**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	1 004 036	934 935
- Kortsiktig gjeld	-266 716	-264 503
Disponible midler	**737 320**	**670 432**

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

Noter 371 Aspmyra Vest Borettslag org.nr. 993197114

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettshaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.
Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidig innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløp av felleslånet.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3900 Andre driftsinntekter	18 036	97 477
Sum	**-18 036**	**-97 477**

Andre driftsinntekter består av kr 18 036,- innkreving for innglassede balkonger.

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 503	4 503
Sum	**4 503**	**4 503**

Borettslaget har ingen ansatte. Kostnadsført arbeidsgiveravgift gjelder utbetalt styrehonorar.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	57 000	57 000
Sum	**57 000**	**57 000**

Styrehonorar er utbetalt for honorarperiode 02.04.2023 - 23.04.2024.

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	8 831	8 038
Sum	**8 831**	**8 038**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	103 758	78 764	80 000	123 500
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	18 153	71 040	20 300	19 370
6780 Heis	28 314	26 935	20 000	18 700
6780 Ventilasjon	58 051	89 491	90 000	59 800
6780 Vakthold/brannsikring	19 487	20 062	13 000	25 990
6780 Kabel-tv/internett	49 193	39 732	39 700	40 680
Sum	276 956	326 025	263 000	288 040

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	13 741	31 553
6730 Honorar for teknisk rådgivning	31 668	725
Sum	**45 408**	**32 278**

Noter 371 Aspmyra Vest Borettslag org.nr. 993197114

Note 7 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	4 854	386
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	137 865	382 290
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	26 677
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	12 363	20 000
Sum	**155 082**	**429 353**

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	180 174	100 089
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	31 663	20 032
Sum	**211 837**	**120 121**

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	280 623	255 750	289 600	325 500
6320 Renovasjon	172 282	154 096	184 200	191 400
7760 Eiendomsskatt	180 725	200 225	200 000	180 750
Sum	633 630	610 071	673 800	697 650

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6800 Kontorrekvisita	0	749
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	704
6890 Annen kontorkostnad	0	1 421
6900 Elektronisk kommunikasjon	4 219	3 992
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	554	227
7000 Drivstoff	0	1 294
7720 Generalforsamling/årsmøte	0	99
7740 Øredifferanser	251	0
7770 Bank og kortgebyrer	542	536
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 265	0
7772 Andre gebyrer	0	414
Sum	**7 831**	**9 436**

Note 11 - Andre driftsmidler

	Overvåkningskame	Overvåkningskame	Elbil ladeanlegg	Grillbord
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 875	53 649	108 687	23 745
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 875	53 649	108 687	23 745
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 875	53 649	67 024	10 685
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	41 663	13 060
Årets avskrivninger :	0	0	21 737	4 749
Anskaffelsesår :	2014	2018	2021	2022
Antatt levetid i år :	5	5	5	5

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 2009	74 695 000
Salg av tomt i 2018	-74 371
Innglassing av balkong 2019	348 046
Innglassing av balkonger i 2020	733 747
Dører i spiraltrapp 2020	111 125
Infrastruktur elbillading	145 000
Bokført verdi pr. 01.01.	75 958 547
Årets tilgang	
Bokført verdi pr. 31.12	**75 958 547**

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold for å ivareta verdien av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	765 671	691 933
Sum	**765 671**	**691 933**

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

Note 14 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	150 000	150 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	6 815 092	5 463 266
Årets resultat	1 546 840	1 351 826
Egenkapital pr. 31.12	**8 511 932**	**6 965 092**

Noter 371 Aspmyra Vest Borettslag org.nr. 993197114

Note 15 - Pantegjeld

Iht forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Ytre vedlikehold/likviditet	Bygning
Lånenummer:	**16366284455**	**16367778761**
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2022	2009
Rentesats:	5.59 %	5.59 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2042	30.09.2049
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	50 000 000
Lånesaldo 01.01:	957 373	32 301 804
Avdrag i perioden:	29 624	2 517 312
Lånesaldo 31.12:	**927 749**	**29 784 491**
Saldo 5 år frem i tid:	754 569	23 767 422
Andelssaldo 01.01:	0	5 726 169
Innbetalt IN i perioden:	0	1 288 386
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	247 888
Andelssaldo 31.12:	**0**	**6 766 667**
Sum pantegjeld for lån:	**927 749**	**36 551 158**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 558 547	1 558 547
	1	1 443 990	1 443 990
	1	1 430 269	1 430 269
	1	1 422 989	1 422 989
	1	1 421 410	1 421 410
	1	1 416 419	1 416 419
	2	1 404 970	2 809 940
	1	1 351 848	1 351 848
	1	1 294 139	1 294 139
	1	1 239 728	1 239 728
	3	1 237 261	3 711 783
	3	1 183 346	3 550 038
	2	1 071 181	2 142 362
	2	1 025 921	2 051 842
	1	923 505	923 505
	1	851 781	851 781
	1	850 791	850 791
	1	709 495	709 495
	1	400 843	400 843
	1	42 184	42 184
	1	31 762	31 762
	1	31 266	31 266
	1	25 310	25 310

Pantegjeld

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 24 522 232,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 16 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	30 759 750
Sum	**30 759 750**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 68 238 658 ,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 75 958 547,-.

Resultat og balanse med noter for Aspmyra Vest Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Aspmyra Vest Borettslag

Styreleder	Kolbjørn Andreassen (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Gunnar Asle Thommesen Skjelvik (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Ivar-Arild Jenssen (sign.)	15.04.2025

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Aspmyra Vest Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Aspmyra Vest 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: NYW3U-U40XY-1NL42-KRTKB-OB0MF-68YJO

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: NYW3U-U40XY-1NL42-KRTKB-OB0MF-68YJO

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-24 14:26:33 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NYW3U-U40XY-1NL42-KRTKB-OB0MF-68YJO

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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Aspmyra Vest Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - NTG 2etg.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Kolbjørn Andreassen
Følgende ble valgt som møteleder: Kolbjørn Andreassen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Liv Monsen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Stein Fagerland

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:12
Stemmeberettigede tilstede: 12
Fullmakter: 1
Totalt antall stemmeberettigede: 13

Tilstede fra Nobl: ingen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.

GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 72.000

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 72.000
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Kolbjørn Andreassen er på valg

Valgkomiteen har innstilt Ivar Jensen som ny styreleder

Vedtak:
Avstemming: Ivar A Jensen

Vedtak: Enstemmig

5.2 Valg av styremedlem

Med bakgrunn i sak 5.1 og ønske av Gunnar Skjelvik om fratredelse må det velges nye styremedlemmer.

Valgkomiteen har innstilt Aleksander Holand (2 år) og Lill Catrine Jusnes (1 år) som nye styremedlem

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Aleksander Holand (2 år) og Lill Cathrine Jusnes (1 år)

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Merete Johansen er på valg.

Valgkomiteen innstiller Elin Skaue

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Elin Skaue

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

Styreleder: Ivar-Arild Jenssen, 2025, 2 år

Styremedlem: Aleksander Holand. 2025, 2 år

Styremedlem: Lill Cathrine Jusnes, 2025, 1 år

Varamedlem: Elin Skaue, 2025, 2 år

5.4 Valg av valgkomite

Håkon Taraldsen er ikke på valg

Med bakgrunn i sak 5.2 er Aleksander Holand på valg.

Vedtak:

Avstemming: Ole Rostad

Vedtak: Enstemmig

Valgkomiteen består av: Håkon Taraldsen (Leder) og Ole Rostad (medlem)

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Bruk av gass

Vurdere endring til bruk av gass på terrasser i leilighetene?

I forbindelse med Norges beredskap og oppbevaring av mat og drikke kan det vel også være på sin plass med kokeutstyr og oppvarming hvis strømmen skulle bli borte i en uke eller mer.

Vedtak:

Saken utsettes, møtet ber om at styret undersøker nøye hvilke regler som gjelder, og gir informasjon om dette på neste beboermøte.

6.2 Beboermøte

Styret inviterer til beboermøte i etterkant av generalforsamlingen

Vedtak:

tatt til orientering

7. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 18.45

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Aspmyra Vest Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kolbjørn Andreassen (sign.)	07.05.2025
Sekretær	Liv Oddny Monsen (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Stein Audun Fagerland (sign.)	08.05.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Aspmyra Vest Borettslag

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

Digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

Styret inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling .

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

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

Gjennomføring av digital generalforsamling:

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder velges til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. VALG AV NY REVISOR

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

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

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

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

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

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Aspmyra Vest Borettslag tirsdag 02.12.2025 kl. 12:00 - Digital avstemmingsskjema via Nobl.no og Minside.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt som møteleder: Boligbyggelaget Nobl valgt til møteleder med 11 stemmer for, 1 blank.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl valgt til referent med 10 stemmer for.

2 eiere forlot møtet.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Styreleder valgt til protokollundertegner med 9 stemmer for.

1 eier forlot møtet.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:12 (3 forlot underveis)
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 12
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 12 (3 forlot underveis)

Tilstede fra Nobl: Tobias Pettersen

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. VALG AV NY REVISOR

Boligbyggelaget Nobl gjør løpende vurderinger for å påse at vi alltid har gode og fordelaktige

samarbeidspartnere. I den forbindelse har Nobl innhentet flere tilbud og gjort en grundig vurdering av revisjon, hvor vi har besluttet å bytte vår samarbeidspartner innen revisjon fra KPMG til PwC Assurance AS (som snart bytter navn til Tell).

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

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

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

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

Vedtak:
Avstemming:

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

3. AVSLUTNING

Vedtak:
Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl. 14.00

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tobias Pettersen (sign.)	05.12.2025
Sekretær	Tobias Pettersen (sign.)	05.12.2025
Protokollvitne	Ivar-Arild Jenssen (sign.)	04.12.2025

Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 138/4472/0/5
Adresse: Fridtjof Nansens vei 5
Dato: 20.07.2026
Målestokk: 1:1500

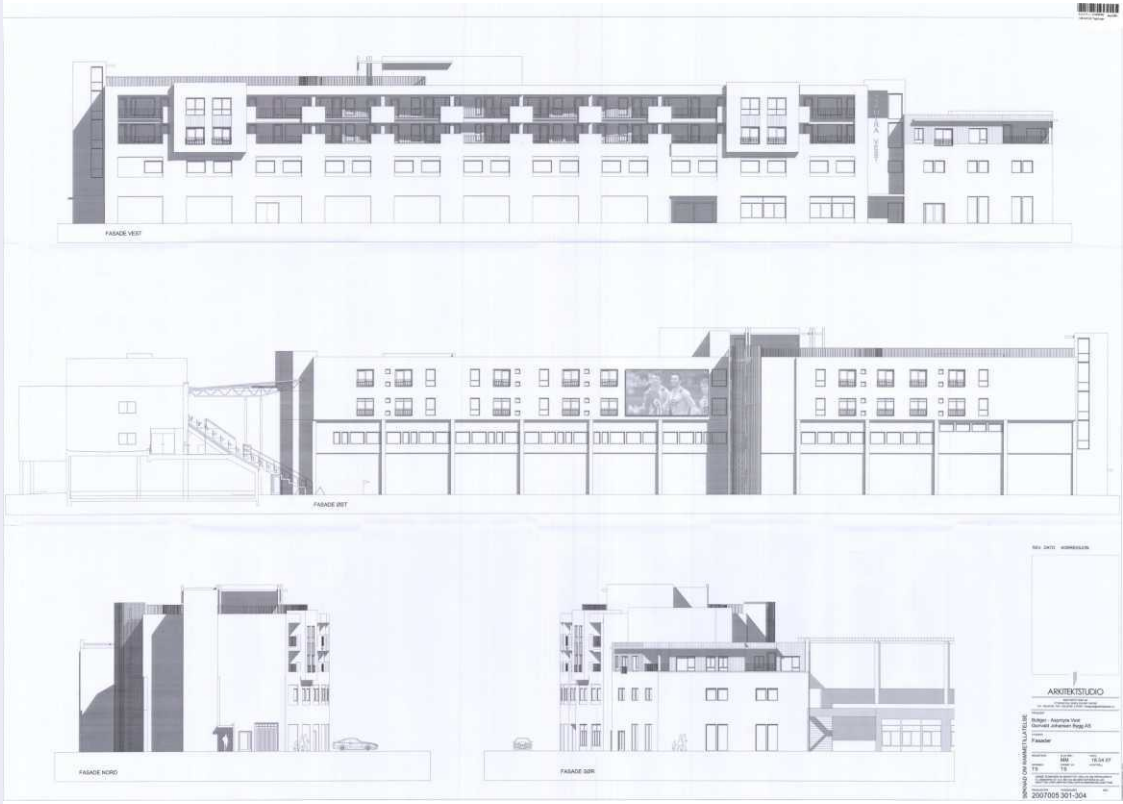
N

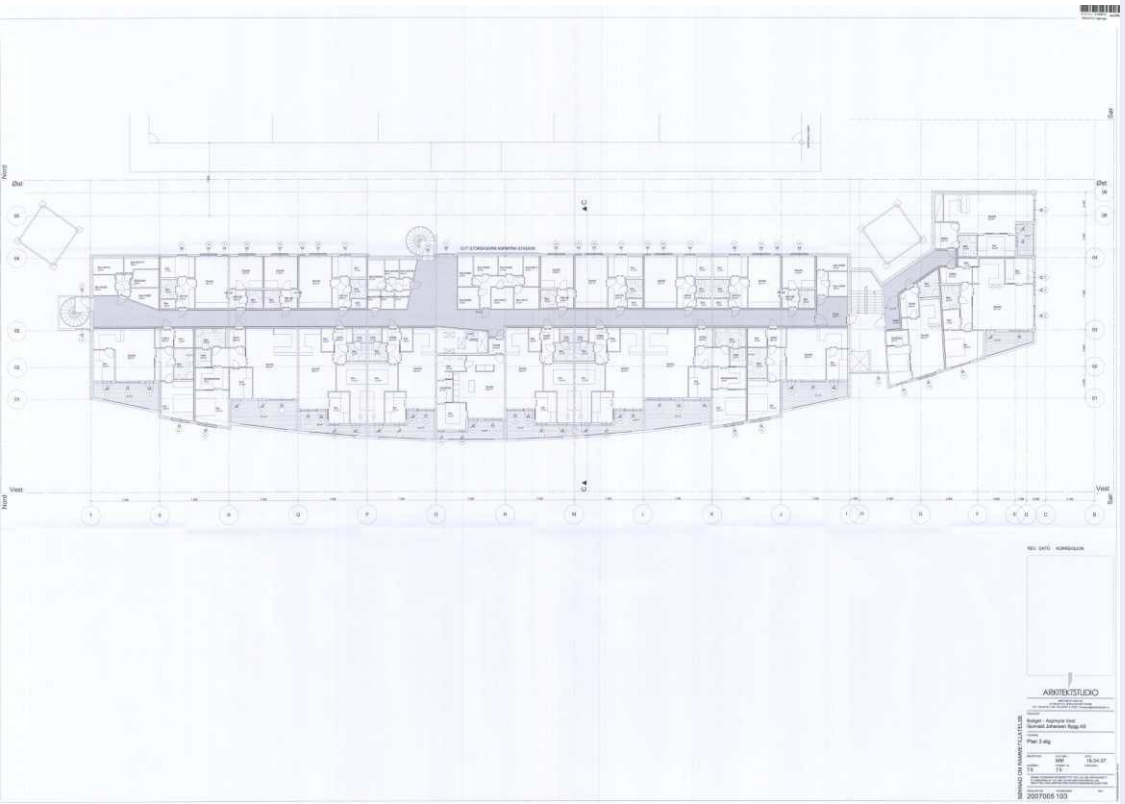
UTM-33

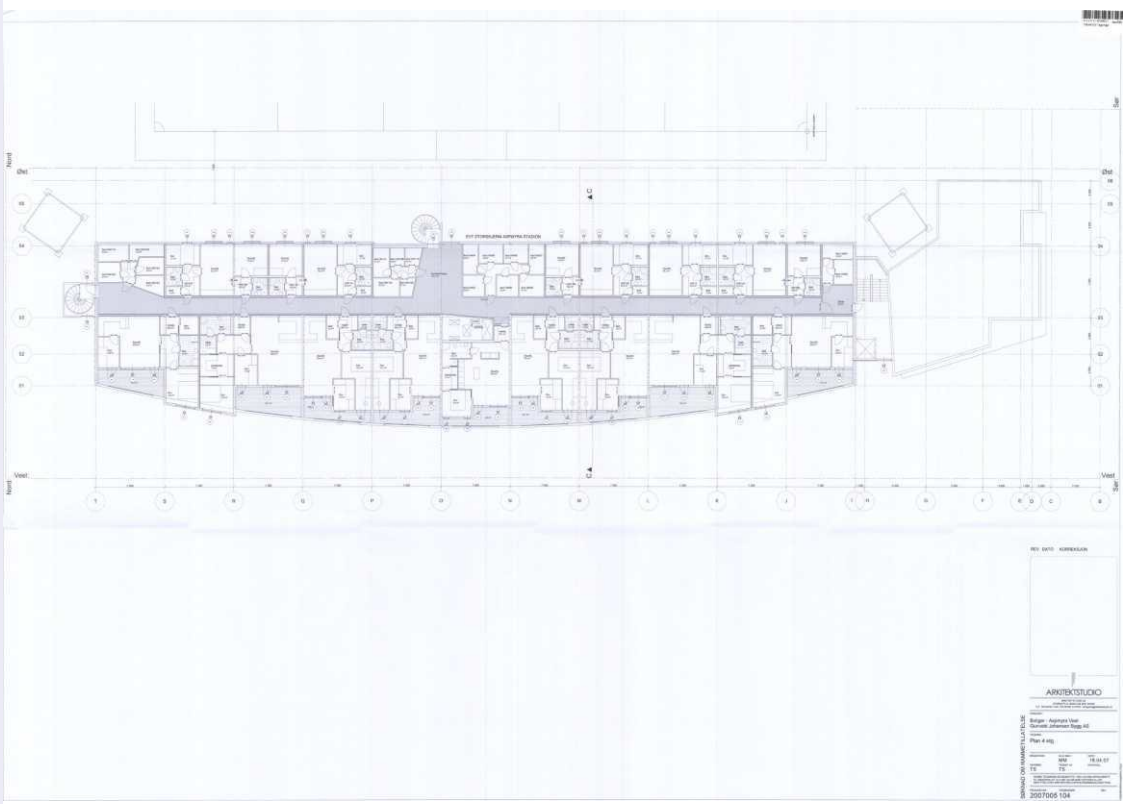
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv

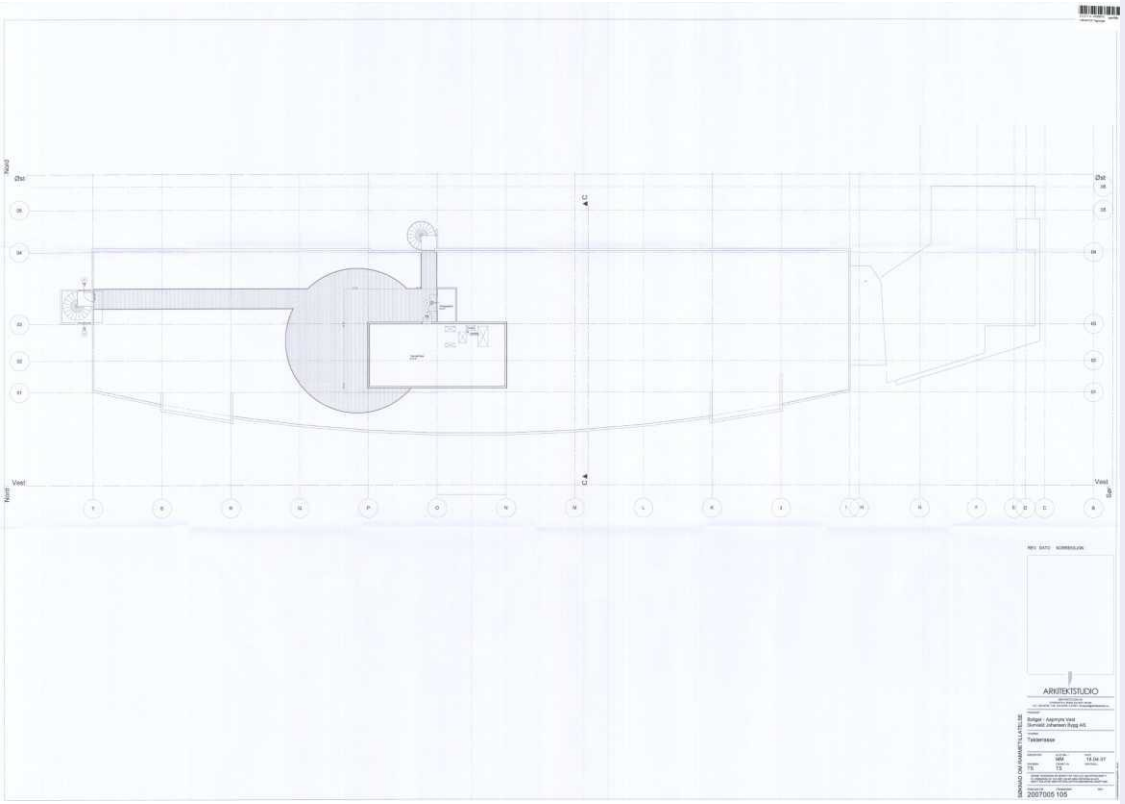


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.









BODØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

ASPMYRA STADION - REGULERINGSFORSLAG

Behandlet i planutvalget 24.01.2006.

Vedtatt i bystyret 16.03.2006
Sak 06/27

Liv Lundeker
Kst. formannskapssekretær

§ 1

GENERELT

1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for regulert område slik det er vist på plankartet med plangrense.

2. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

3.1	Byggeområder:	Boliger (B1 - B2) Idrett / forretning / boligformål (FR1 / F1) Idrett / forretning / boligformål (FR2 / F2) Idrett / parkeringsformål (FR3)
3.2	Offentlige trafikkområder:	Fortau
3.3	Offentlige friområder	Parkanlegg / lekeplass / idrettsformål (FR4 / FR5 / FR6 / FR7)
3.4	Fellesområder:	Felles avkjørsler og parkeringsplasser Felles gangareal Felles parkeringsareal (FP1 / FP2 / FP3 / FP4) Felles lek (FL1 / FL2)

§ 2

FELLES BESTEMMELSER

,1. **Plankrav**.

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

2. **Støyisolering.**

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

3. **Bebyggelsens utforming.**

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

Mønehøyder og gesimshøyder for det vesentligste av bebyggelsen i de enkelte områder skal ikke overstige verdier i etterfølgende tabell.
I tillegg kan tekniske rom, trapperom mv. føres opp høyere som angitt i § 3.

Område for boliger, B1 og B2:		
	Gesimshøyde	kt. +20,5
Område for idrett / forretning / boligformål, FR1 / F1:		
	Gesimshøyde	kt. +28,0 i FR1
	Gesimshøyde	kt. +28,0 i F1
Område for idrett / forretning / boligformål, FR2 / F2:		
	Gesimshøyde	kt. +26,5 i FR2
	Mønehøyde	kt. +28,0 i F2
Område for idrettsformål, FR3:		
	Gesimshøyde	kt. +20,5 i FR3

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

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

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

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

§ 3

BYGGEOMRÅDER

1. **Område for boliger, B1 - B2**

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

ARKITEKTSTUDIO AS STORGT. 6 POSTBOKS 234 8001 BODØ TLF 75 50 07 55
ORG. NR. NO933377954MVA E-POST FIRMAPOST@ARKITEKTSTUDIO.NO FAX 75 50 07 50

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

2.1 Byggeområde for idrett / forretning / boligformål, FR1 / F1, skal benyttes til tribuner nærmest fotballbanen, og forretningsformål under og i bakkant av tribuner, som vist på snitt tilhørende plankartet.
Boliger anlegges i øvre plan.
Bebyggelse for idrett / forretning / boligformål i område F1 skal oppføres i maks. 4 etg.

2.2 Som idrettsformål i ovennevnte punkter, regnes også toaletter, kiosker osv. med naturlig tilknytning til tribunen.

2.3 Lysmaster mv. som naturlig hører med til, og ikke hindrer bruken av områdene, kan tillates oppført.

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

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

Bebyggelse for idrett / forretning / boligformål i område F2 skal oppføres i maks. 4 etg.
Teknisk rom i en mindre del av bygningens lengde kan føres opp inntil 1 etg. høyere.
Boliger anlegges i øvre plan.

3.2 Som idrettsformål i ovennevnte punkter, regnes også toaletter, kiosker osv. med naturlig tilknytning til tribunen.

3.3 Lysmaster mv. som naturlig hører med til, og ikke hindrer bruken av områdene, kan tillates oppført.

4. **Utnyttelsesgrad**

4.1 For boligområde B1 og B2, regnet samlet, skal utnyttelsesgrad, definert som bebygd areal BYA, ikke overstige 33 %.
Utnyttelsesgrad regnes av totalt tomteareal for boliger, inkl. felles adkomst og parkering samt felles lekeareal.

4.2 For områder for idrett / forretning / boligformål skal utnyttelsesgrad, definert som tillatt bebygd areal BYA, skal ikke overstige følgende verdier:

Område for idrett / forretning / boligformål, FR1 / F1 - 3138,0 m² inkl. tribuner

4.3 For områder for idrett / forretning / boligformål skal utnyttelsesgrad, definert som tillatt bebygd areal BYA, skal ikke overstige følgende verdier:

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

§ 4

UTBYGGINGSETAPPER

1. Oppstart av utbygging er skjedd i etapper.

§ 5

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

1159.01_ENDR 3

§ 6

FRIOMRÅDER

1. **Friområde, FR3 - FR6.**
   Friområde FR3 og FR4 skal benyttes til tribuner.
   Friområde FR5 og FR6 skal benyttes til idrettsformål / fotballbaner.
   Lysmaster mv. som naturlig hører med til, og ikke hindrer, bruken av området, kan tillates oppført.

2. **Friområde, FR7.**
   Friområde FR7 skal benyttes til park og lekeplass.

3. **Andre friområder**
   Andre friområder skal benyttes til grøntareal langs veier.
   Områdene skal gis en parkmessig behandling.

§ 7

FELLESOMRÅDER

1. Felles avkjørsel fra Märthas gate samt felles parkering under tribune FR3, skal benyttes til felles avkjørsel og parkeringsplasser for byggeområde B1 - B2

2. Øvrige felles avkjørsler og parkeringsplasser skal benyttes til felles kjøreareal og parkeringsplasser for byggeområde FR1 / F1 - FR2 / F2, samt for friområde FR3 - FR7.

3. Felles fortau og fotgjengerområder skal benyttes til felles fortau og fotgjengerområder for byggeområde FR1 / F1 - FR2 / F2, samt for friområde FR3 - FR7.

4. Felles lekeplass mv. skal benyttes til felles nærlekeplass for byggeområde B1 og B2.
   Mindre bygninger som naturlig hører med til, og ikke hindrer bruken av området, kan tillates oppført.
   Området skal ha vegetasjon, i form av trær og busker, som vedlikeholdes.
   Bodø kommunes vedtekter til Plan- og bygningslovens § 69 nr. 3, mht. størrelse på lekeplasser mv., kommer til anvendelse for størrelse på nærlekeplass.

§ 8

BILOPPSTILLING

1. For boliger kreves opparbeidet 1 plass pr. boenhet på egen tomt.

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

§ 9

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

Reidar Berg
O:\PROSJEKT\2004073\Reguleringsbestemmelser.doc

Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/4472/0/5
Adresse: Fridtjof Nansens vei 5
Dato: 20.07.2026
Målestokk: 1:1500

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.

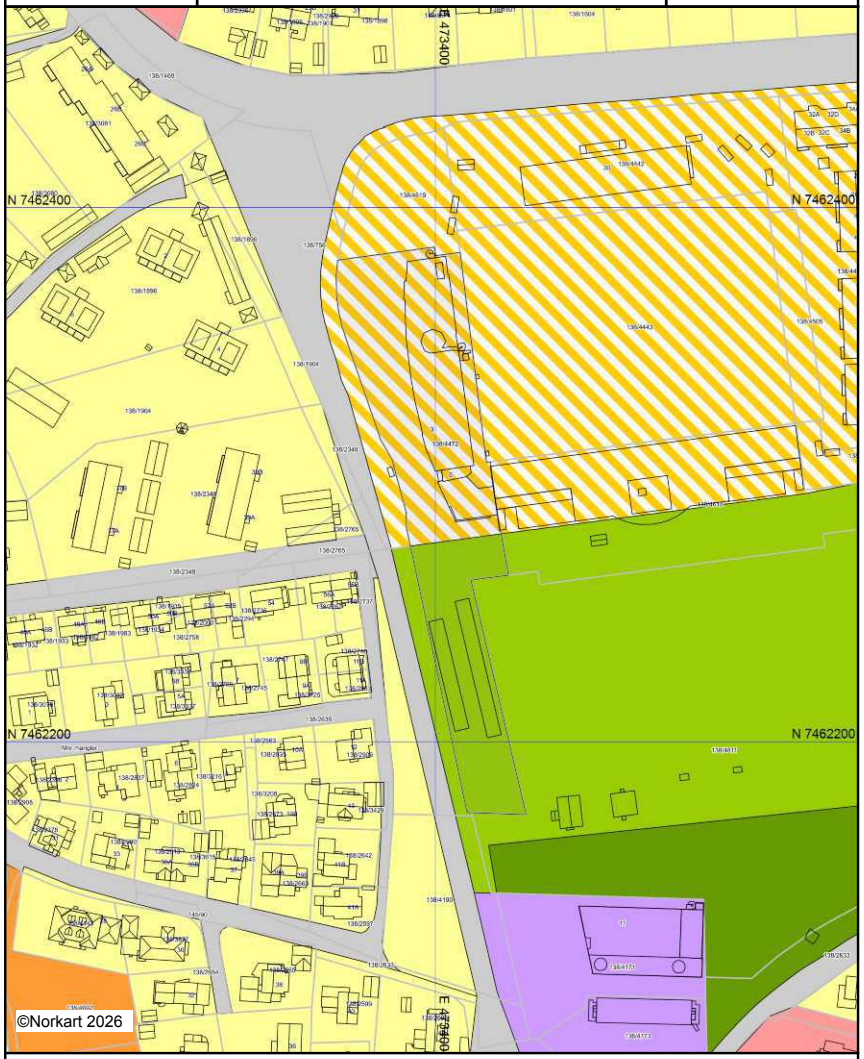
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/4472/0/5
Adresse: Fridtjof Nansens vei 5
Dato: 20.07.2026
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.

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Reguleringsplan/Bebyggelsesplan - arealbruksområde
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor
- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- Område for særskilt angitt almennyttig formål
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning (skole,universitet mv.)
- Almennyttig institusjon (sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig kirke
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Områder for herberger og bevertningsteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk
- Område for jord- og skogbruk
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Flyplass/taxebane
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Annet friområde i sjø/vassdrag
- Privat veg
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåthavn (land)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Handelsgartneri
- område for særskilte anlegg
- Annet spesialområde
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål (kun for eldre planer)
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjon,koblingsstasjon)
- Ildfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlig for allmenheten
- Område med annen særskilt angitt fare
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Grense for fornyelsesområde
- Fornyelsesområder
- Grense for rekkefølgeområde
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringsgrense
- Båndleggingsgrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Institusjon
- Religionutøvelse
- Forsamlingslokale
- Administrasjon
- Annen tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Kontor
- Hotell
- Industri
- Lager
- Annen næring
- Idrett
- Idrettsstadion
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Energianlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Uthus/naust/badehus
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Annet uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Annen banegrunn - grøntareal
- Havn
- Kai
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Kollektivtransport
- Kollektivanlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Parkeringshus/-anlegg
- Energinett
- Avløpsnett
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Landbruksformål
- Jordbruk
- Naturvern
- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
- Ferdsel
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging for regulering etter PBL
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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
- Reguleringsområde
- Reguleringsplangrense
- 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
- Reguleringsområde - påskrift

Andre planobjekter

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

Utskriftsdato: 20.07.2026

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.**	4472	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Fridtjof Nansens vei 5, 8003 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Utgått/erstattet
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 353 m^2 **Arealbruk** Idrettsanlegg,Nåværende **Områdenavn** IDR
	Delareal 4 467 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser,Nåværende **Områdenavn** KBA23
Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/16870/1804_KPA2026_Kp_kommuneplanen_planbest_18062026.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 820 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_1 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 2 353 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser,Framtidig **Områdenavn** KBA2.32
	Delareal 4 467 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser,Nåværende **Områdenavn** KBA2.11
	Delareal 6 820 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #05 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 6 820 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_2 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 6 820 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #02 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 6 820 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_3 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1159_01 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1159_01)
Navn	Aspmyra stadion. Reg.endr.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.03.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/316/1175080219187.pdf
Delarealer	**Delareal** 447 m^2 **Formål** Park

Delareal 1 990 m²
Formål Felles parkeringsplass
Feltnavn FP1+2

Delareal 704 m²
Formål Felles gangareal

Delareal 1 376 m²
Formål Felles parkeringsplass

Delareal 46 m²
Formål Gangvei

Delareal 2 236 m²
Formål Annet kombinert formål
Feltnavn FR1/F1
Utdyp. Idrett, forretning, bolig

Delareal 19 m²
Formål Anlegg for idrett og sport
Feltnavn FR5

enova

Energiattest

Adresse	
Fridtjof Nansens vei 5, 8003 BODØ	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326516**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **19558649**
Gårdsnummer **138**	Bruksnummer **4472**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0314**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **114,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **131,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 340 kWh**

Fridtjof Nansens vei 5, 8003 BODØ

Detaljering

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

Fridtjof Nansens vei 5, 8003 BODØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå 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 4: 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 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: 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 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: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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	Fridtjof Nansens vei 5	H0315	138/4472/0/5	18	1	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Eiendomsrett 1/2	KAIVEIEN 24 8310	Bosatt
[redacted]	Eiendomsrett 1/2	KAIVEIEN 24 8310	Bosatt

Vegadresse: Fridtjof Nansens vei 5 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	8003 BODØ	Kirkesogn	10010101 Bodø Domkirke
Grunnkrets	211 Aspmyra	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	19558649		Butikk/forretningsbygning (322)	Ferdigattest (FA)	30.05.2011

3: Bygning 19558649: Butikk/forretningsbygning (322), Ferdigattest 30.05.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	3093
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	2892
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5985
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1450
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	39

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.07.2001	06.07.2000
Igangsettingstillatelse	11.08.2001	21.07.2004
Tatt i bruk	11.07.2002	21.07.2004
Midlertidig brukstillatelse	01.10.2009	31.05.2011
Ferdigattest	30.05.2011	31.05.2011
Endre bygningsdata	27.11.2020	27.11.2020

Etasjer

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 13 i ASPMYRA VEST BORETTSLAG (993197114), Bodø kommune
Norkart
Utskriftsdato: 20.07.2026 10:11

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	18	1465	0	1465	0	0	0
H03	21	1628	0	1628	0	0	0
H02	0	0	1446	1446	0	0	0
H01	0	0	1446	1446	0	0	0

Borettslag

Navn	ASPMYRA VEST BORETTSLAG	Org.nr	993197114
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	2

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	138/4472/0/5	0	

bodø KOMMUNE

Byggesakskontoret

Arkitektstudio As
Att. Tore Stien
Postboks 234
8001 BODØ

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

Ferdigattest.

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

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

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

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

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

Med hilsen

Tor Åseng
bygningssjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
Gunvald Johansen Bygg AS Postboks 209 8001 Bodø

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

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

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: 23260308 / Kristian Vagle, tlf. 918 83 523
Fridtjof Nansens vei 5, 8003 Bodø.
Andelsnr. 13 i Aspmyra Vest Borettslag, org.nr. 993197114, 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: 23260308
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.09.2026

Kristian Vagle
Eiendomsmegler

918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no