

Velkommen til

Seilasveien 2, 8013 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Seilasveien 2
8013 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 890 000,-	**BRA/BRA-i**	78 / 73 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 891 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	1 554 000,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 445 090,-	**Byggeår**	2013
Felleskostnader pr. mnd.	kr	13 072,-	**Etasje**	3

Energimerke B

Velkommen til Seilasveien 2 og denne lekre 3-roms leiligheten i et populært boområde. Leiligheten holder god standard. Enheten er tilknyttet varmegjennvinningsanlegg og balansert ventilasjon. Leiligheten har en stor vestvendt balkong på 22 m², med gode utsikts- og solforhold.

Området er et ettertraktet, med nærmeste nabo som dagligvare, kort distanse til skoler, barnehager, kollektivtransport og nyetablerte kyststien som nærmeste nabo.

Velkommen på 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!



Simon Holst Andreassen
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 951 36 670
simon.holst.andreassen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Seilasveien 2, 8013 Bodø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 3 i Bodøsjøtoppen BRL, org.nr. 999248543, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 444 000,-
Prisantydning	kr	2 890 000,-
Andel fellesgjeld	kr	1 554 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 445 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 451 590,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

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

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

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. forsikring, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 13 072,- pr. mnd. pr 04.11.2025
Felleskostnader inkluderer:
Drift/vedlikehold - 5 997,-
Renter lån 1 - 6 595,-
Radiator A-konto - 500,-

TV og Internett er inkludert i felleskostnader, ellers dekker felleskostnader betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

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.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 33 894 000,- pr 04-11-2025

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Lånenummer: 12300111317, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.11.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 143
Saldo per 04.11.2025: 24 368 000
Andel av saldo: 1 554 000
(siste termin 30.06.2061)
Flytende rente, start innkrevingen av avdrag 01.07.2033
Har avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2033
utgjøre ca kr 2 126,00 per måned for denne boligen

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 2024 viser et overskudd på kr. 178 351,-
Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 19 762,-

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Avdragsfri periode utløper 01.07.2033.
Felleskostnader etter avdragsfri periode vil med oppgitt rentesats/betingelser øke med kr 2126. pr. måned. Felleskostnadene inkl. avdrag vil etter avdragsfri perioden utgjøre totalt kr 15 198,- pr. måned forutsatt dagens lånebetingelser.

IN-Ordning
Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Andelseier kan nedbetale individuelt på det lånet ved flytende rente, to ganger i året. Ta kontakt med Nobl ved forretningsfører for nærmere informasjon

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

Forretningsfører
NOBL, Torvgata 2, 8006 Bodø.
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: 73 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 78 m²
TBA: 22 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
3

Parkering
Fast oppmerket parkering i Sameiet Seilasveien Parkeringshus. Borettslaget eier 36 parkeringsplasser i Sameiet Seilasveien Parkeringshus. Det tilhører en oppmerket garasjeplass og en sportsbod til hver andel/leilighet. Andelseierne må følge sameiets vedtekter ved bruk av garasjen.

Borettslagets eiendom
Gnr. 37, Bnr. 483, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 1 379 m². Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Tomten som er i lett skrånende er opparbeidet og beplantet. Asfaltert interne adkomstarealer og parkering på i felles parkering anlegg.

Barnevennlig boligstrøk med begrenset trafikk og lekeplass i umiddelbar nærhet. Denne leiligheten har gode lysforhold, og god utsikt. Det er tillegg en bod og egen i fellesparkering anlegg i nabo blokken.

Borettsalget har eierandel i matrikkel 1804-37/495 og matrikkel 1804-37/401, Sameiet Anneråsen Uteområde drifter utvendig parkering, lekeplass, grøntarealer og avfallsanlegg. Andelseier må følge sameiets vedtekter for bruk av disse.

Eierseksjonssameiet Seilasveien er overbygning av eiendommen Seilasveien 1 som er inndelt i 2 seksjoner, Boligseksjon og Næringsseksjon (P - hus) og har ansvar for all felles infrastruktur inn til eiendommen og innvendig fellesarealer.

Byggeår
2013 ifølge takstmann.

Innhold
3. etasje
BRA-i 73 m²: Entre, 2 soverom, bad, stue, kjøkken og bod.

Garasje med sportsbod i annet bygg.
BRA-e 5m²: Sportsbod og garasjeplass.

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
Seilasveien 2 har følgende standard:

Innvendige overflater: Fliser og parkett på gulv. MDF- palter og fliser på vegger på bad. Malt himling. Nedforet himling i rom forutenom soverom der det er malte huldekker.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med fronter i eik finert slett utførelse. Godt utbygget med skap- og benkeplass. Takhøye overskap, kjøkkenplate under overskap. Avtrekk fra komfyrplass, innebygget kjøle/fryseskap, komfyr, komfyrtopp og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Bad: Bad med flislagt gulv og vegger. Varmekabler i gulv. Opplegg for vaskemaskin, Vegghengt toalett og baderomsinnredning m/ speil. Det er montert dusjvegger.

Stue: Romslig stue med direkte utgang til balkong. Det er god plass for romslig sofagruppe og sittegruppe.

Soverom: To store soverom ved inngangsparti. Plass til dobbeltsseng og annen innredning.

Vannledninger: Vannledninger av typen rør i rør fra byggeåret.

Avløpsrør: Avløpsrør i plast.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon etablert i knevegg på teknisk rom.

Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200L etablert på teknisk rom som også har sluk etablert.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer.

Branntekniske forhold: Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TG2:
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Haneseth har kontroller det elektriske anlegget i 2025 Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser
som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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:

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vegg konstruksjon: Veggene har bindingsverk konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning i fasadelaterv og stående kledning.

Vinduer: Bygningen har malte 2- lags glass.

Innvendige trapper: Betong fellestrapper og felles heis opp til leilighetene.

Dører: Bygningen har malt hoveddør.

Balkonger/terrasser: Balkong utført i betong og stålkonstruksjoner, rekkverk av metall og glass.

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
Bodøsjøtoppen borettslag ligger ca. 4 km fra Bodø sentrum.
Rolig og barnevennlig strøk med begrenset trafikk. Flere barnehager i umiddelbar nærhet. Bodøsjøen skole ligger et steinkast fra området. Kyststien langs sjøen til Bodøsjøen museum går rett nedenfor leilighetene og det er svært god bussforbindelse.

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.

Viktig informasjon
Borettsalget har egne husordens regler som er vedlagt i denne salgsoppgaven.

Viktige utdrag;
4.Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene, svalganger og rømningsveier. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Dette i tilfelle brann. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.
Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Fellesdører skal alltid være låst.

5.Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget.
Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskre-menter på borettslagets område.

6.Brannvarslingsanlegg
Borettslaget er tilkoblet brannvesenets 110-alarmsentral. Ved falske alarmer vil andelseier måtte påregne å betale utrykningen.

10.Grilling
Grilling er tillatt, men kun med gass- eller elektrisk grill på balkonger. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill.
Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 05.07.2013. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 06.02.2011.

Oppvarming
Varmegjennvinningsanlegg med fjernvarmeradiatorer og gulvvarme på bad. Ellers er det elektrisk oppvarming slik som panelovner.

Det er også balansert ventilasjon.

Energimerking
Grønn B

Internett- og tv-leverandør
Internett og TV er inkludert i felleskostnader. Leverandør: Signal.

Adgang til utleie
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.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse, boligbebyggelse, forretning og konto. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 er gjeldende. Reguleringsplan på området er "Bodøsjøen B8" og bebyggelsesplan Felt B og Trålvegen 6A. For mer informasjon anbefales det kontakte Bodø Kommune for mer informasjon.

Felles adkomstvei og felles innvendig parkering for eiendommene i reguleringsplan for Bodøsjøtoppen delfelt B8 i Bodø kommune, gnr. 37 bnr. 401.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.
kr 968 344,- for 2024

Andel felles formue
kr 39 108,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må

videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Eier
Tove Inger Mosti og Sigrid Prestegaard

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 193312
Dato: 07.03.2013
SNR: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 44 / 100
SNR: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 56 / 100
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det er tillatt med husdyr i borettslaget.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Trond Morten Edvardsen i B.E Taksering AS den 10-11-2025.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig

mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 10.11.2025
Selgers egenerklæring, datert 10.11.2025
Energiattest, datert 11.11.2025
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger, datert 06.02.2011.
Ferdigattest, datert 05.07.2013
Seksjonering, datert 07.04.2013
Matrikkelrapport, datert 04.11.2025
Grunnkart, datert 04.11.2025
Kommuneplan, datert 04.11.2025
Reguleringsplankart, datert 04.11.2025
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Denne boligen kvalifiserer til Grønt boliglån med ekstra gunstig finansiering i SpareBank 1 Nord-Norge. Kontakt bankrådgiver eller megler for mer informasjon.

Forsikring
If Skadeforsikring
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
Simon Holst Andreassen
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 951 36 670
E-post: simon.holst.andreassen@em1nn.no

Cicilie Toresen
Eiendomsmegler MNEF/Prosjekt- og salgskoordinator
Telefon: 416 58 240
Epost: cicilie.toresen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø


EXTRA
7-23 Søn 10-23


















SIEMENS





























Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Seilasveien 2 , 8013 BODØ
BODØ kommune
gnr. 37, bnr. 483
Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 10.11.2025 **Rapportdato:** 11.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18881-1198 **Referansenummer:** NL1375

Autorisert foretak: B. E. Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Trond Morten Edvardsen

TAKSERING AS

TAKSERING AS

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.

B-E taksering as

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

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

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

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

Kontakt oss på telefon: 91376101 - eller epost post jan.ove@betaksering.no

Rapportansvarlig

Trond Morten Edvardsen

trondmorten@me.com
950 36 367

TAKSERING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Seilasveien 2 , 8013 BODØ
Gnr 37 - Bnr 483
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bygg er oppført ca 2013. Bygningen er idag ca 12 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder, det må påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.
Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.
Balkong i imp tre med spaltegulv, delvis overbygget.

INNVENDIG Gå til side

Fliser og parkett på gulv. Mdf-plater og fliser på vegger. Malt himling. Nedforet himling i rom foruten soverom der er det malte huldekker.
Betong fellestrepper og felles heis opp til leilighetene.
Malte innerdører med naturlig bruksslittasje.
Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv med gulv varme og fliser på vegger, wc på vegg, dusj på vegg med dusj vegger og servant nedfelt i innredning samt plass for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.
På generelt grunnlag anbefales det å montere dusjkabinett som har vegger, brønn og kontrollert avløp til sluk.
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra terskel til topp sluk.
Membranen ligger skjult i konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.
Våtrommet er koblet til balansert ventilasjonsanlegg.
Hulltaking er ikke utført fordi det ikke er fysisk mulig på grunn av nærliggende konstruksjoner. Rør- og strømføringer i tilstøtende vegger. Det ble utført fuktsøk på våtrommet, og det ble ikke funnet noen anmerkninger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med fronter i eik finert slett utførelse normalt utbygget med benker og takhøye overskap. Kjøkkenplater under overskap. Avtrekk fra komfyrplass. Innebygget kjøle/ fryseskap, komfyr, komfyrtopp og oppvaskmaskin.
Viktig å skifte filter og rengjøre aggregat etter anbefalinger fra produsent for å vedlikeholde funksjonen til anlegget

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av typen rør i rør fra byggeår.
Balansert ventilasjonsanlegg i bolig, aggregat etablert i knevegg på loft. Aggregat ikke inspisert. Eier opplyser at det blitt byttet filter jevnlig min 1 gang i året.
Leiligheten har vannbåret radiatorer på soverom, gang og stue.
200l vvb etablert i teknisk rom som også har sluk etablert.
Husbrann slange og pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Garasje Med sportsbod

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

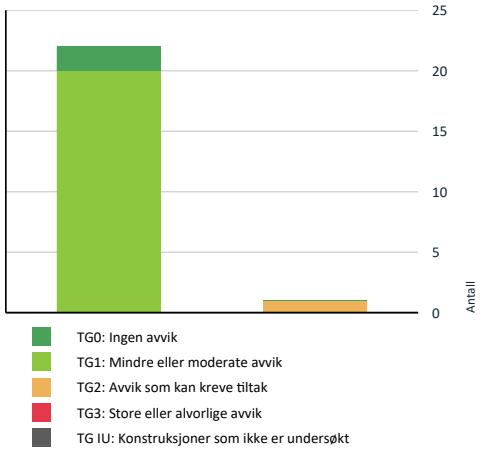
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

Seilasveien 2 , 8013 BODØ
Gnr 37 - Bnr 483
1804 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Leiligheten har følgende standard:

Kjøkkeninnredning med fronter i eik finert slett utførelse normalt utbygget med benker og takhøye overskap. Kjøkkenplater under overskap. Avtrekk fra komfyrplass. Innebygget kjøle/ fryseskap, komfyr, komfyrtopp og oppvaskmaskin. Åpen stue/ kjøkkenløsning. Stue med parkett på gulv og malt mdf plater på vegger og utgang til meget romslig balkong. Hovedsoverom med parkett på gulv og malt mdf-plater på vegger og garderobeskap i type hvit slett utførelse. Bad med fliser på gulv med gulv varme og fliser på vegger, wc på vegg, dusj på vegg med dusj vegger og servant nedfelt i innredning samt plass for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Standard forøvrig:
Fliser og parkett på gulv. Mdf-plater og fliser på vegger. Malt himling. Nedforet himling i rom foruten soverom.

Oppvarming:
Oppvarming: med fjernvarmeradiatorer og gulvvarme på bad.
Varmegjenvinningsanlegg.

Lyd og isolasjonsforhold betraktes som normal - Normal med referanse til forskrifter relatert til byggeår.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i imp tre med spaltegulv, delvis overbygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Fliser og parkett på gulv. Mdf-plater og fliser på vegger. Malt himling. Nedforet himling i rom foruten soverom der er det malte huldekker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 0 Radon

TG 1 Innvendige trapper

Betong fellestrepper og felles heis opp til leilighetene.

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv med gulv varme og fliser på vegger, wc på vegg, dusj på vegg med dusj vegger og servant nedfelt i innredning samt plass for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På generelt grunnlag anbefales det å montere dusjkabinett som har vegger, brønn og kontrollert avløp til sluk.

Seilasveien 2 , 8013 BODØ
Gnr 37 - Bnr 483
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra terskel til topp sluk.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet er koblet til balansert ventilasjonsanlegg.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført fordi det ikke er fysisk mulig på grunn av nærliggende konstruksjoner. Rør- og strømføringer i tilstøtende vegger. Det ble utført fuktsøk på våtrommet, og det ble ikke funnet noen anmerkninger.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i eik finert slett utførelse normalt utbygget med benker og takhøye overskap. Kjøkkenplater under overskap. Avtrekk fra komfyrplass. Innebygget kjøle/ fryseskap, komfyr, komfyrtopp og oppvaskmaskin.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av typen rør i rør fra byggeår.





TG 1 Avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i bolig, aggregat etablert i knevegg på loft. Aggregat ikke inspisert. Eier opplyser at det blitt byttet filter jevnlig min 1 gang i året.



TG 1 Varmesentral

Leiligheten har vannbåret radiatorer på soverom, gang og stue.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

200l vvb etablert i teknisk rom som også har sluk etablert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

El anlegg kontrollert i 2025 av Haneset

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Husbrann slange og pulverapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

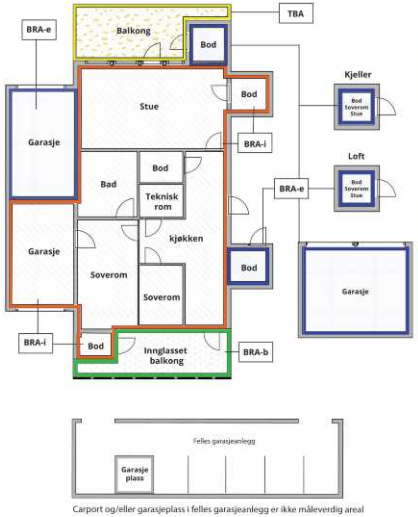
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	73			73	22
SUM	**73**				**22**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje Med sportsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	4
Garasje Med sportsbod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2025	Trond Morten Edvardsen	Takstingeniør
	Sigrid Prestegaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	37	483		0	1379 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Seilasveien 2

Hjemmelshaver
Bodøsjøtoppen Borettslag

Kommentar
1804/37/483/0/2 Eier Bodøsjøtoppen Borettslag orgnr 999248543

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0303/BODØSJØTOPPEN BORETTSLAG	999248543	H0303	Nobl	Prestegaard Sigrid Vera Hildegard, Mosti Tove Inger

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd		Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
3	1 036 000	*17.01.2013*	39 108	*04.11.2025*	1 554 000	*04.11.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Bodøsjøen, ca 4 km øst for Bodø sentrum. Nærområdet bestående av boligblokkbebyggelse, rekkehus, eneboliger og leiligheter i et barnevennlig området.

Beskrevne boenhet er en 3-roms leilighet bygget i 2013 beliggende i 3.etasje som midt i en boligblokk med 4 etasjer med butikk i 1 etg. Leiligheten holder en normalt god standard. Meget gode lys og utsikt forhold. Parkering i garasje i nabobygning.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se reguleringsplan som er vedlagt i prospekt.

Om tomten

Tomten som er i lett skrånende er opparbeidet og beplantet. Asfaltert interne adkomstarealer og parkering på i felles parkering anlegg. Barnevennlig boligstrøk med begrenset trafikk og lekeplass i umiddelbar nærhet. Denne leiligheten har gode lysforhold, og god utsikt. Det er i tillegg en bod og egen i fellesparkering anlegg i nabo blokken.

Bodøsjøtoppen Borettslag

Bodøsjøtoppen borettslag i Bodøsjøen med unik beliggenhet og storslagen utsikt. Alle leilighetene har utsikt mot sør og sør-vest utover Saltenfjorden, Sandhornøy og Fugløya . Store og gode balkonger med størrelser fra ca. 14 m² til hele 45 m².
Leilighetene har fantastisk beliggenhet i et boområde med dagligvarebutikk i samme bygg, barnehage i enden av boområdet og innendørs felles parkeringsanlegg i henhold til kommunale forskrifter. Borettslaget er deltager i Sameiet Anneråsen uteområde. Velforeningen eier, drifter, vedlikeholder og fornyer installasjoner for lek og trivsel. Borettslaget er også deltager i Eierseksjonssameiet Bodøsjøtoppen og Sameiet Seilasveien P-hus.

Området i Bodøsjøen er under utvikling med et luftig preg og en blandet bebyggelse. Her er boliger for alle generasjoner, med en stor fokus på gode uteområder og trafikksikkerhet. Samtidig har Bodøsjøtoppen borettslag ha en utmerket tilknytning til infrastrukturen i området.

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader
Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.
Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.
Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.
Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Andelseier kan nedbetale individuelt på det lånet ved flytende rente, to ganger i året.

Manuell avlesning av energimåler(som gjelder varmtvann/fjernvarme) foretas ved eierskifte(ta bilde), og leveres forretningsfører. Dersom dette ikke mottas fra selger/megler, kan eierskifte ikke gjennomføres før disse dataene er mottatt.
Andelseier avleser energimåler(varmtvann/fjernvarme) hvert år ca. den 30/11 og rapporterer målerstand til styret. Måler vil da bli avregnet mot akonto innbetaling fra andelseieren.
Lading av elbil og annen bruk av fellesstrøm:jfr. vedtak i generalforsamlingen den 22.04.15 skal andelseierne som bruker felles strøm i garasjeanlegget kontakte styret, så vil styre utarbeide egne kontrakter som danner grunnlaget for fremtidig fakturering av fellesstrøm.

Styreleder: Kåre Johan Hansen Tlf +4748896389

Seilasveien 2 , 8013 BODØ
Gnr 37 - Bnr 483
1804 BODØ

B. E. Taksering AS
Pb. 1067
8001 BODØ

Bygninger på eiendommen

Garasje Med sportsbod



Anvendelse

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Beskrevne leilighet har en garasjeplass i naboblokken samt en sportsbod på ca 5m² i bakkant av parkeringsplass. Parkering asfaltert samt el port. El -bil ladder ikke etablert på parkeringsplass med mulighet for å monterer.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 10.11.2025 Mosti, Tove Inger

bankID SIGNERT 10.11.2025 Prestegaard, Sigrid Vera Hild...

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

Sigrid Prestegaard

Tove Inger Mosti

Boligen

Seilasveien 2
8013 BODØ

1804-37/483/0/0

- Boligen ble kjøpt 2013
- 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Nabo reagerer på røyklukt.

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

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

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **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.

SEILASVEIEN 2

Nabolaget Alsgård - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Blokkan Linje 2, 2 N	**2 min** 0.2 km	
Bodø lufthavn	**8 min**	
Bodø stasjon Linje F7, R75	**9 min** 4.2 km	

SKOLER

Bodøsjøen skole (1-10 kl.) 294 elever, 20 klasser	**11 min** 0.9 km
Grønnåsen skole (1-7 kl.) 383 elever, 22 klasser	**17 min** 1.4 km
Alberthaugen skole (5-10 kl.) 22 elever, 9 klasser	**17 min** 1.6 km
Alstad barneskole (1-7 kl.) 269 elever, 24 klasser	**19 min** 1.7 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.) 317 elever, 25 klasser	**21 min** 1.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**7 min**
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	**8 min** 3.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Jektefartsmuseet Bodøsjøen	**13 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

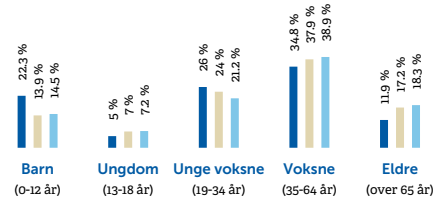
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Alsgård	1 226	563
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Trålveien idrettsbarnehage (1-5 år) 70 barn	**2 min** 0.2 km
Nissebo barnehage (1-5 år) 50 barn	**5 min** 0.5 km
Notveien naturbarnehage (1-5 år) 83 barn	**6 min** 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bodøsjøen Post i butikk, søndagsåpent	**2 min** 0.2 km
Rema 1000 Alstad PostNord	**7 min** 0.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

TRAFIKK

Lite trafikk 85/100

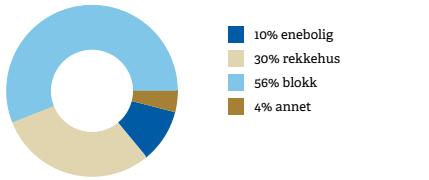
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 77/100

SPORT

Bodøsjøen skole gymsal Aktivitetshall	**6 min** 0.5 km
Bodøsjøen ballbane Ballspill, fotball	**7 min** 0.6 km
Just Padel Bodø	**7 min**
Feel24 Alstad	**7 min**

BOLIGMASSE

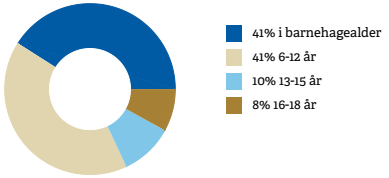


> «Stille og rolig område, flott for barna , kjempebra barne- og ungdomskole»
>
> Sitat fra en lokalkjent

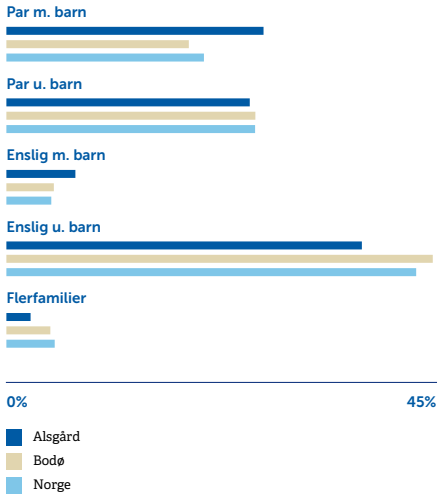
VARER/TJENESTER

City Nord	**5 min**
Apotek 1 Trekanten Bodø	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



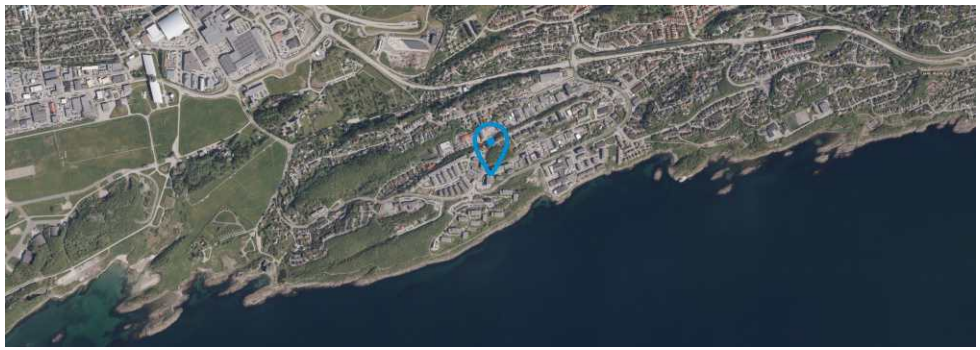
FAMILIESAMMENSETNING

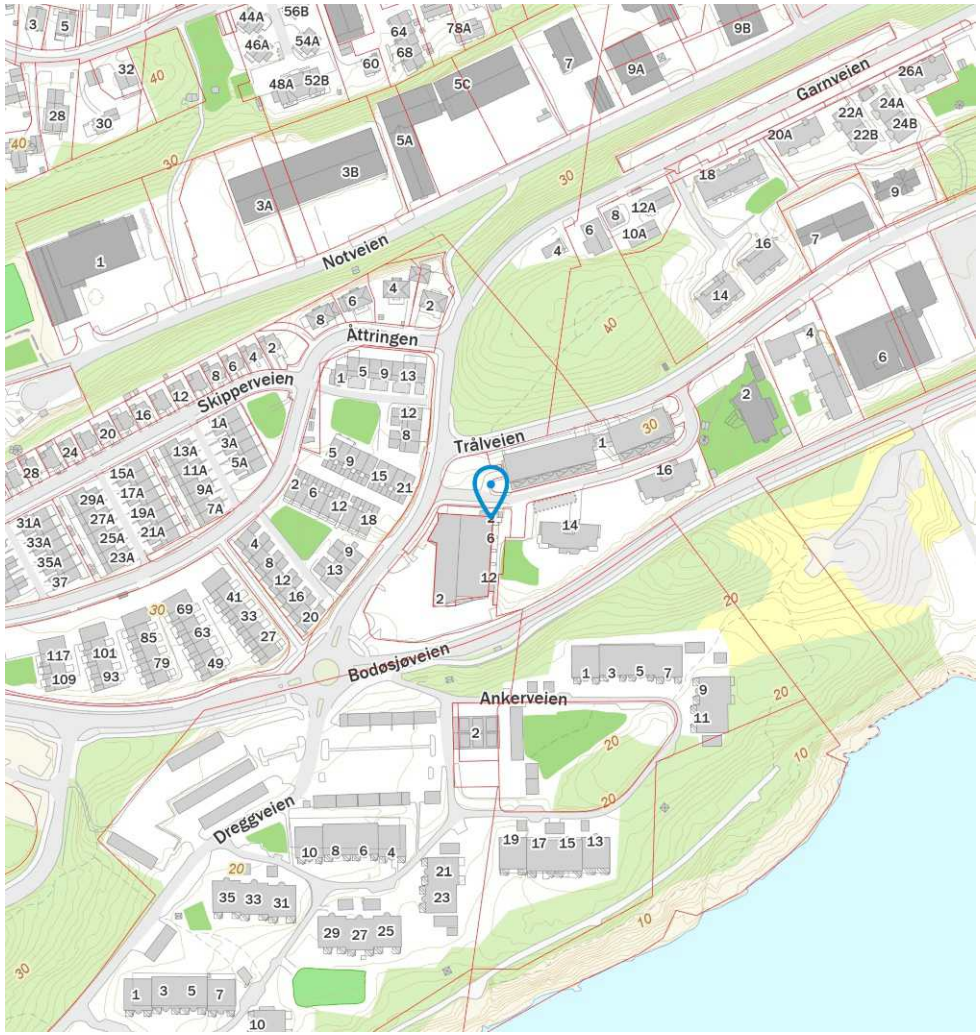


SIVILSTAND

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

bodø KOMMUNE

Byggesakskontoret

Norconcult AS avdeling Arkitektstudio
Att. Solheim Sigbjørn
Postboks 234
8001 BODØ

Dato: 05.07.2013
Saksbehandler: Kjell Selsøvold
Telefon direkte: 75 55 53 68
Deres ref.:
Løpenr.: 48112/2013
Saksnr./vår ref.: 2010/10875
Arkivkode: 37/401

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10

Byggeplass:	Garnveien, 8013 BODØ	Eiendom:	37/401
Tiltakshaver:	Bodøsjøen Utvikling AS	Bygningsnr:	
Søker:	Arkitektstudio AS		
Tiltakstype:	Komb. bolig der bolig<annet areal	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m²

Ferdigattest gis etter anmodning datert 04.07.2013, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak, kap. 8.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Bodø kommune v/Byggesakskontoret. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29. Det vises for øvrig til vedlagte orientering samt utdrag fra forvaltningsloven. Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

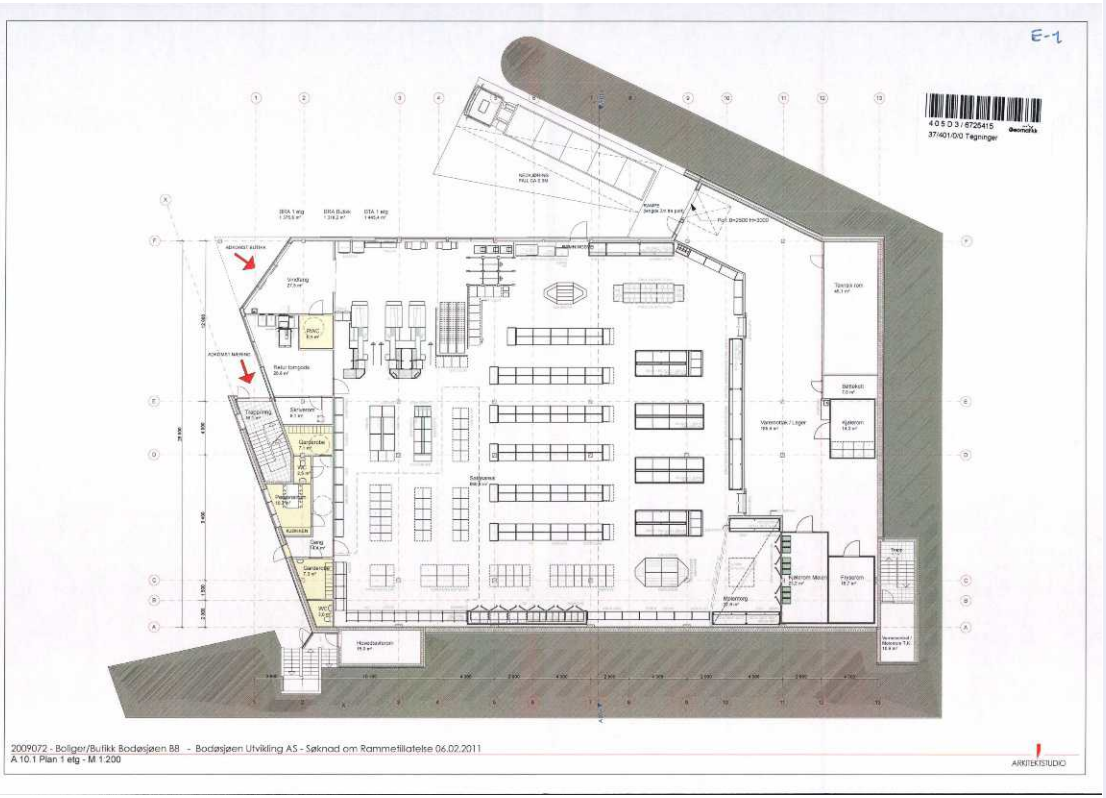
Tor Åseng
bygningssjef

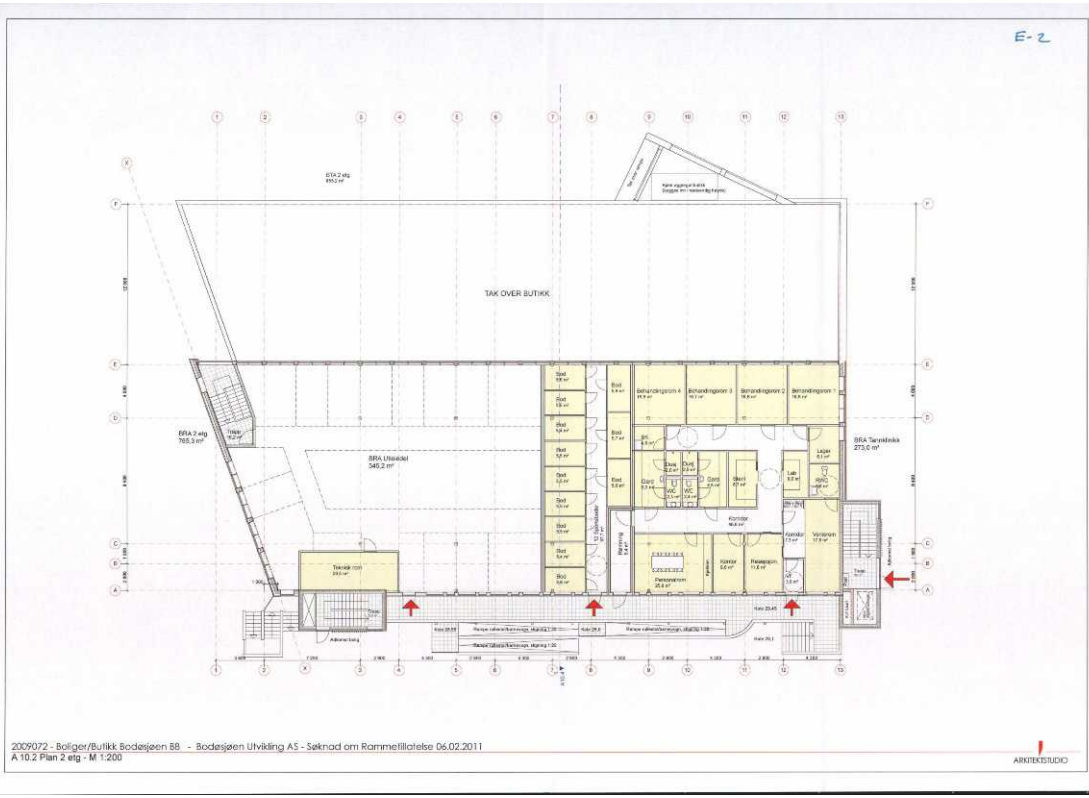
Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
Bodøsjøen Utvikling AS Postboks 214 8001 BODØ

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

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: kjell.selsovold@bodo.kommune.no www.bodo.kommune.no
Orgnr.: 972 418 013
Bankkonto: 4500 55 00080


E-1
4050 3 / 6725415
374401/000 Tegninger
Geomatikk
2009072 - Boliger/Butikk Bodøsjøen B8 - Bodøsjøen Utvikling AS - Søknad om Rammetillatelse 06.02.2011
A 10.1 Plan 1 etg - M 1:200
ARKITEKTSTUDIO


E-2
TAK OVER BUTIKK
BRA 2 etg
765,3 m²
BRA Utleiedel
340,2 m²
BRA Tannklinikk
273,6 m²
2009072 - Boliger/Butikk Bodøsjøen B8 - Bodøsjøen Utvikling AS - Søknad om Rammetillatelse 06.02.2011
A 10.2 Plan 2 etg - M 1:200
ARKITEKTSTUDIO

E-3



PLAN 4 ETG



PLAN 3 ETG

2009072 - Boliger/Butikk Bodøsjøen 88 - Bodøsjøen Utvikling AS - Søknad om Rammetillatelse 06.02.2011
A 10.3 Plan 3 og 4 etg - M 1:200

ARKITEKTSTUDIO

E-4

Snitt A



Fasade Sør



Fasade Nord



2009072 - Boliger/Butikk Bodøsjøen 88 - Bodøsjøen Utvikling AS - Søknad om Rammetillatelse 06.02.2011
A 10.4 Fasader og snitt - M 1:200

ARKITEKTSTUDIO

E-5



Fasade Øst



Fasade Vest

2009072 - Boligar/Butikk Bodøsjøen B8 - Bodøsjøen Utvikling AS - Søknad om Rammetillatelse 06.02.2011
A 10.5 Fasader - M 1:200

ARKITEKTSTUDIO



J-1

Bodøsjøen Utvikling AS - Anbudstegning 17.12.2010

Perspektiv 1

ARKITEKTSTUDIO



J-2

Bodøsjøen Utvikling AS - Anbudstegning 17.12.2010

Perspektiv 3

ARKITEKTSTUDIO



J-3

Bodøsjøen Utvikling AS - Anbudstegning 17.12.2010

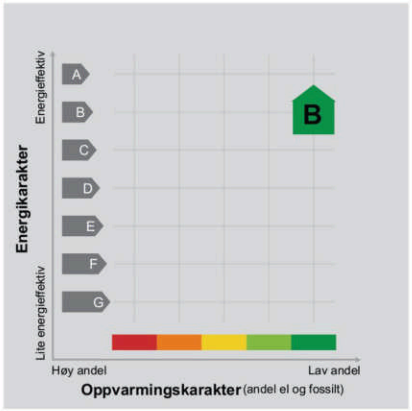
Perspektiv 5

ARKITEKTSTUDIO



ENERGIATTEST

Adresse	Seilasveien 2
Postnummer	8013
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	483
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300223160
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-188877
Dato	11.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 16: 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 varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

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	Seilasveien 2	H0303	37/483/0/2	72	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			

Vegadresse: Seilasveien 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8013 BODØ	Kirkesogn	10010202 Bodin
Grunnkrets	611 Alsgård 1	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300223160		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	05.07.2013

1: Bygning 300223160: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 05.07.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	1705
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	1365
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3070
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	1880
Har heis	Ja	BTA Annet	1436
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	3316
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1482
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	18

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.01.2012	31.05.2011
Igangsettingstillatelse	26.01.2012	02.02.2012
Midlertidig brukstillatelse	14.01.2013	23.01.2013
Ferdigattest	05.07.2013	09.07.2013
Endre bygningsdata	22.04.2024	22.04.2024
Endre bygningsdata	11.07.2024	11.07.2024

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	6	523	0	523	580	0	580
H03	6	523	0	523	580	0	580
H02	6	659	0	659	720	0	720
H01	0	0	1365	1365	0	1436	1436

Borettslag

Navn	BODØSJØTOPPEN BORETTSLAG	Org.nr	999248543
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	0

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	37/401	2138.8	
Seksjon	37/483/0/2	493.2	
Seksjon	37/495/0/2	0	

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Bodøsjøtoppen Borettslag

Onsdag 02.04.2025, kl. 18:00 Sted: Skagen Hotell

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, Kåre Johan Hansen
Styremedlem, Svein Harald Iversen
Styremedlem, Rainer Solli
Varamedlem, Grethe Mortensen
Varamedlem, Mette Telnes

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlem

5.3 Valg av varamedlemmer

5.4 Valg av valgkomite

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

Bodøsjøtoppen Borettslag

Organisasjonsnummer: 999248543

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 18

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Kåre Johan Hansen
Styremedlem, Svein Harald Iversen
Styremedlem, Rainer Solli
Varamedlem, Grethe Mortensen
Varamedlem, Mette Telnes

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Møter: Det er avholdt 6 styremøte inkludert budsjett møte for 2025.

I tillegg er det gjennomført 2 beboer møter i driftsåret.

Generalforsamlingen avholdt den 24 april 2024.

Vedlikeholdsarbeid:

Årlig service av lovpålagte kontroller utført av firma Haneseth AS og Haaland Nord.

Avvik fortløpende utbedret primært på elektriske anlegg og nødlys i fellesareal samt på ventilasjonsanlegget i leiligheter.

Det er utført rens av ventilasjons kanaler iht borettslaget vedlikeholdsplan i 2024.

Av uforutsett vedlikehold ble det byttet motor og styringsenhet på røyklukt i felles trappeoppgang.

Pergola tak 4 etg oppgradert samt utskifting av ekspansjonstank til varmeanlegget.

Økonomi:

Selskapets økonomiske situasjon er fortsatt relativt god og selskapet gikk i driftsåret. Se vedlagt årsregnskap.

Årsmeldingen

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 314 360	1 194 852	1 314 330	1 360 332
Innkrevde renter/avdrag		1 613 665	1 357 196	1 768 761	1 541 638
Leieinntekt garasjer		22 000	18 275	21 600	21 600
Målingsbasert strøm		76 143	73 512	85 800	85 800
Andre strøm/-oljeinntekter		0	0	800	0
Parkering		0	3 000	0	0
SUM INNTEKTER		**3 026 168**	**2 646 835**	**3 191 291**	**3 009 370**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	3 950	0	3 950	3 950
Styrehonorar	2	50 000	0	50 000	50 000
Kontingent	3	6 300	6 300	6 300	6 300
Revisjonshonorar	4	10 181	9 325	9 700	10 600
Forretningsførerhonorar		58 974	63 873	66 400	53 550
Løpende kontrakter	5	226 094	255 668	240 094	226 086
Andre honorar og innleide tjenester	6	2 261	12 657	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	158 908	297 308	210 400	218 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	100 000	100 000
Forsikring	8	3 191	4 128	3 300	3 200
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	347 772	342 147	370 000	377 050
Energi		10 576	11 519	13 000	13 000
Felleskostnader	10	378 270	278 169	362 903	396 417
Andre driftsutgifter	11	14 521	10 636	8 000	8 838
Avskrivning driftsmidler	12	979	8 155	13 230	979
SUM KOSTNADER		**1 271 977**	**1 299 884**	**1 457 277**	**1 467 970**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**1 754 191**	**1 346 952**	**1 734 014**	**1 541 400**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		33 115	22 846	20 000	20 000
Rentekostnader		1 608 954	1 355 879	1 768 761	1 541 638
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-1 575 840**	**-1 333 033**	**-1 748 761**	**-1 521 638**
ÅRSRESULTAT		**178 351**	**13 919**	**-14 747**	**19 762**

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	13	50 490 000	50 490 000
Rehabilitering	13	142 259	142 259
Garasjer	13	6 000 000	6 000 000
Andre driftsmidler	12	10 853	11 832
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**56 643 112**	**56 644 091**
Omløpsmidler			
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	911 514	760 164
Sum omløpsmidler		**911 514**	**760 164**
SUM EIENDELER		**57 554 626**	**57 404 255**

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		90 000	90 000
Fond til fremtidig vedlikehold		343 869	243 869
Annen egenkapital		615 775	537 424
Sum egenkapital	**15**	**1 049 644**	**871 293**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	16	24 368 000	28 864 000
IN-lån	16	9 526 000	5 030 000
Borettsinnskudd	17	22 596 000	22 596 000
Sum langsiktig gjeld		**56 490 000**	**56 490 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 320	24 224
Leverandørgjeld		1 219	5 952
Påløpne renter		7 444	12 787
Sum kortsiktig gjeld		**14 982**	**42 962**
Sum gjeld		**56 504 982**	**56 532 962**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**57 554 626**	**57 404 255**
Pantestillelser	18	56 490 000	56 490 000

Sted:_____, dato:_____

Kåre Johan Hansen	Rainer Solli	Svein Harald Iversen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**717 202**	**695 128**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	178 351	13 919
Tilbakeføring avskrivninger	979	8 155
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-4 496 000	-420 000
Andel avdrag IN-lån	4 496 000	420 000
B. Årets endringer disponible midler	**179 330**	**22 074**
C. Disponible midler UB	**896 532**	**717 202**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	911 514	760 164
- Kortsiktig gjeld	-14 982	-42 962
Disponible midler	**896 532**	**717 202**
- Øremerket fremtidig vedlikehold	**343 869**	**243 869**

Andel avdrag IN-lån består av innbetalt IN fra andelseiere i perioden og nedskrevet andelssaldo i perioden som vist i note for pantegjeld.

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 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5400 Arbeidsgiveravgift	3 950	0
Sum	**3 950**	**0**

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	50 000	0
Sum	**50 000**	**0**

Utbetalt styrehonorar i 2024 er for styreperioden 2023 - 2024.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	6 300	6 300
Sum	**6 300**	**6 300**

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	10 181	9 325
Sum	**10 181**	**9 325**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	0	1 062	0	0
6360 Renhold	26 145	27 000	29 900	28 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	15 413	24 231	7 800	16 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	20 041	25 009	25 050	20 702
6780 Heis	26 863	32 563	34 320	27 900
6780 Kontrakter diverse	4 648	4 585	8 320	0
6780 Ventilasjon	14 400	14 505	16 120	14 900
6780 Kabel-tv/internett	118 584	126 713	118 584	118 584
Sum	226 094	255 668	240 094	226 086

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	0	9 757
6730 Honorar for teknisk rådgivning	2 261	2 900
Sum	**2 261**	**12 657**

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	2 770	5 875
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	135 138	289 730
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	1 703
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	11 000	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	10 000	0
Sum	**158 908**	**297 308**

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	3 191	4 128
Sum	**3 191**	**4 128**

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	123 801	117 435	130 000	142 700
6320 Renovasjon	79 559	71 300	87 000	89 900
7760 Eiendomsskatt	144 412	153 412	153 000	144 450
Sum	347 772	342 147	370 000	377 050

Note 10 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6300 Leie lokale og felleskostnader	227 361	156 801
6390 Andre kostnader lokaler	150 909	121 368
Sum	**378 270**	**278 169**

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	4 115	0
6890 Annen kontorkostnad	0	1 518
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	46	53
7420 Gave, fradragsberettiget	1 775	713
7720 Generalforsamling/årsmøte	6 515	7 298
7770 Bank og kortgebyrer	1 133	847
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	938	0
7772 Andre gebyrer	0	207

Noter 215 Bodøsjøtoppen Borettslag org.nr. 999248543

	Regnskap 2024	Regnskap 2023

Note 11 - Andre driftsutgifter

Sum	**14 522**	**10 636**

Note 12 - Andre driftsmidler

	Søppelanlegg under bakken	Ladestasjon El-bil	Ladestasjon El-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 583	33 675	32 475
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 583	33 675	32 475
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	8 730	33 675	32 475
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 853	0	0
Årets avskrivninger :	979	0	0
Anskaffelsesår :	2016	2018	2018
Antatt levetid i år :	20	5	5

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 13 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 2013	50 490 000
Garasjeanlegg	6 000 000
Etablert levegg 2019	142 259
Bokført verdi pr. 01.01.	56 632 259
Årets endringer	0
Bokført verdi pr. 31.12	**56 632 259**

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

Note 14 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	910 377	760 164
1966 Finanskonto	1 137	0
Sum	**911 514**	**760 164**

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

Noter 215 Bodøsjøtoppen Borettslag org.nr. 999248543

Note 15 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	90 000	90 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	537 424	573 505
Annen egenkapital	78 351	-36 081
Fond Sparing til fremtidig vedlikehold	343 869	243 869
Egenkapital pr. 31.12	**1 049 644**	**871 293**

Fond, sparing til fremtidig vedlikehold

Beløp som blir avsatt på posten(e) «A vsetning til fremtidig vedlikehold» blir overført til «Fond, sparing til fremtidig vedlikehold». De øremerkede midlene skal benyttes til større vedlikehold av bygningen.

Balansen av årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 16 - 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**
Formål:	Bygning
Lånenummer:	**12300111317**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	5.59 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2061
Opprinnelig lånebeløp:	33 894 000
Lånesaldo 01.01:	28 864 000
Avdrag i perioden:	4 496 000
Lånesaldo 31.12:	**24 368 000**
Saldo 5 år frem i tid:	24 368 000
Andelssaldo 01.01:	5 030 000
Innbetalt IN i perioden:	4 496 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**9 526 000**
Sum pantegjeld for lån:	**33 894 000**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	2 070 000	2 070 000
	1	2 040 000	2 040 000
	1	2 010 000	2 010 000
	1	2 000 000	2 000 000
	1	1 884 000	1 884 000
	1	1 720 000	1 720 000
	1	1 584 000	1 584 000
	2	1 554 000	3 108 000
	1	1 524 000	1 524 000
	1	1 500 000	1 500 000
	1	1 494 000	1 494 000
	1	1 450 000	1 450 000
	1	1 030 000	1 030 000
	1	954 000	954 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 12300111317 har første avdrag 30.09.2033 med kr 91 248	1	2 070 000	2 584
	1	2 040 000	2 546
	1	2 010 000	2 509
	1	2 000 000	2 496
	1	1 884 000	2 352
	1	1 720 000	2 147
	1	1 584 000	1 977
	2	1 554 000	1 940

Pantegjeld

1	1 524 000	1 902
1	1 500 000	1 872
1	1 494 000	1 865
1	1 450 000	1 810
1	1 030 000	1 286
1	954 000	1 191

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 24 368 000,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 17 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	22 596 000
Sum	**22 596 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 18 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr.56 490 000,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 56 632 259,-.

Resultat og balanse med noter for Bodøsjøtoppen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bodøsjøtoppen Borettslag

Styreleder	Kåre Johan Hansen (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Rainer Solli (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Svein Harald Iversen (sign.)	19.02.2025

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 Bodøsjøtoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bodøsjøtoppen 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 document key: 2N55J-JHQZK-WIOWG-02TYM-7S1KM-310G2

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 document key: 2N55J-JHQZK-WIOWG-02TYM-7S1KM-310G2

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 Bodø
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-03 15:07:59 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2N55J-JHQZK-WIOWG-02TYM-7S1KM-310G2

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 Bodøsjøtoppen Borettslag onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 - Skagen Hotell.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Simen Benonisen
Følgende ble valgt som møteleder: Simen Benonisen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Simen Benonisen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Rainer Solli

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent enstemmig
Saksliste ble: Godkjent enstemmig

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende: 12
Stemmeberettigede tilstede: 9
Fullmakter:0
Totalt antall stemmeberettigede: 9

Tilstede fra Nobl: Simen Benonisen

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 enstemmig 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. : 55.000,-

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 55.000,-
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Kåre Hansen valgt for 2 år.

5.2 Valg av styremedlem

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Trine Hilde Kvitflo valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Grethe Mortensen og Mette Telnes valgt for 1 år.

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

Styreleder: Kåre Hansen valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Styremedlem: Rainer Solli - valgt i 2024 - for 2 år

Styremedlem: Trine Hilde Kvitflo valgt i 2025 for 2 år.

Varamedlem: Grethe Mortensen valgt i 2025 for 1 år.

Varamedlem: Mette Telnes valgt i 2025 for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Grethe Mortensen og Mette Telnes valgt for neste periode.

6. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 18:25.

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Bodøsjøtoppen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	02.04.2025
Sekretær	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	02.04.2025
Protokollvitne	Rainer Solli (sign.)	02.04.2025

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.**	37	**Bruksnr.**	483	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Seilasveien 2, 8013 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
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 750 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig **Områdenavn** KBA79
	Delareal 22 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 158 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1257 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1257)
Navn	Bodøsjøen B8
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/5161/1257_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 954 m^2 **Formål** Bolig/forretning/kontor **Feltnavn** AB/F/K_

Id	1304 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1304)
Navn	Felt B8 del av Bodøsjøen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/7476/1304_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** ALEK_

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1234 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1234)
Navn	Felt B8 og Trålvegen 6A
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.11.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/450/1175508403036.pdf
Delarealer	**Delareal** 20 m^2 **Formål** Boliger

	Delareal 3 324 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B8
	Delareal 621 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

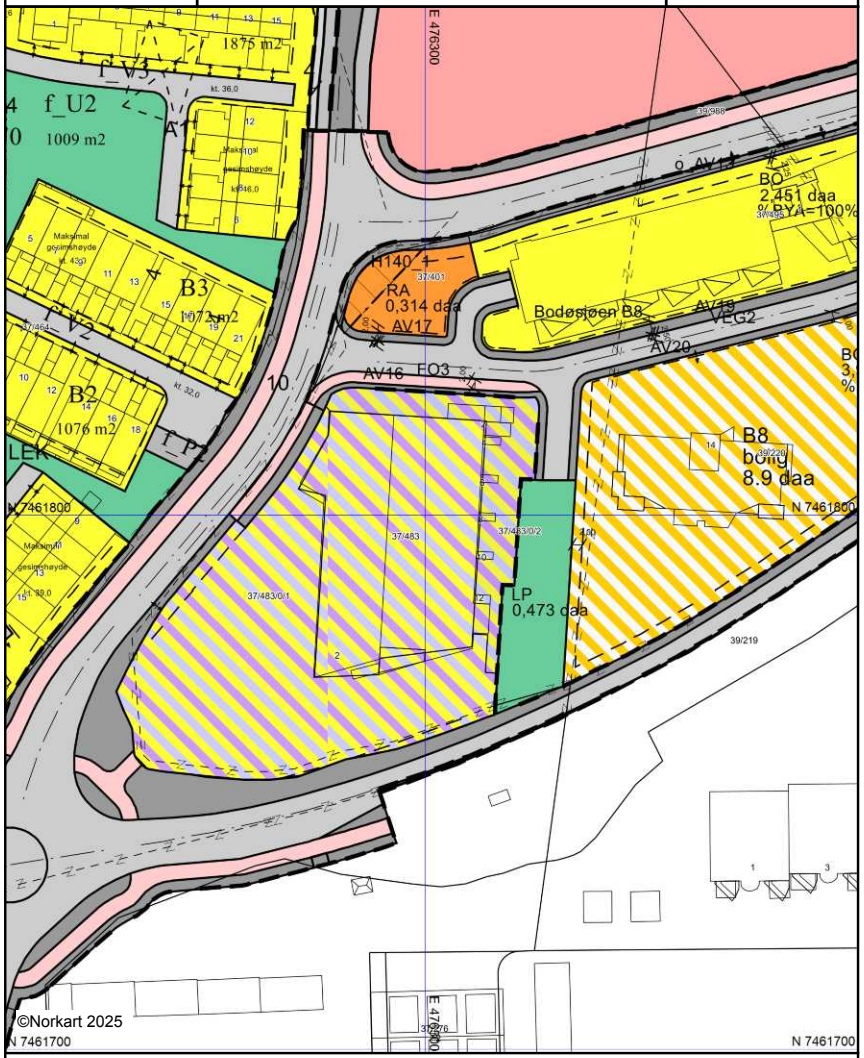
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 37/483/0/2
Adresse: Seilasveien 2
Dato: 04.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 37/483/0/2
Adresse: Seilasveien 2
Dato: 04.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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.

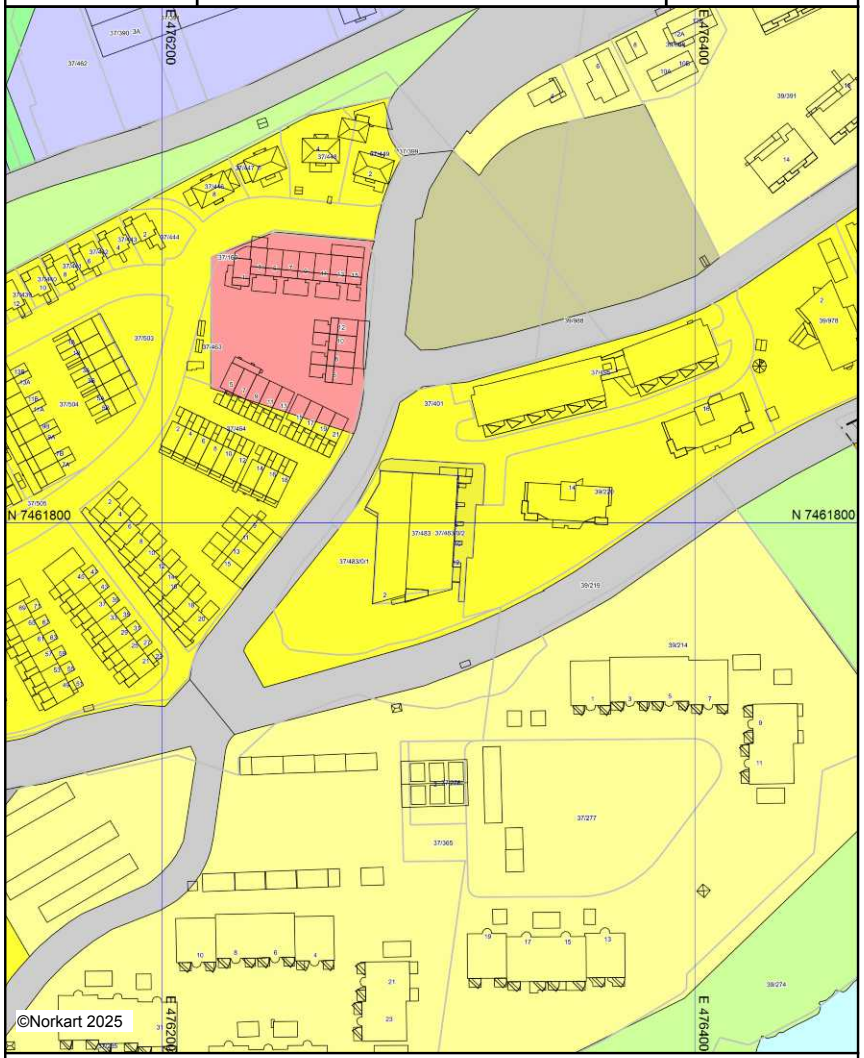
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 37/483/0/2
Adresse: Seilasveien 2
Dato: 04.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

1257_BEST 1

bodø KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FELT B 8 BODØSJØEN BODØ KOMMUNE

Plan nr: 1257

Dato for siste behandling i planutvalget	23.11.2010
Vedtatt av bystyret i møte den	09.12.2010
Under Byst. Sak nr. PS 10/144	

Linda K. Storjord
formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

§ 1 GENERELT

Reguleringsendringen er en revisjon av del av bebyggelsesplan for felt B8 og Trålveien 6A, Bodøsjøen. Denne planen henviser til kommunedelplan for Bodøsjøen som ble vedtatt 6. mai 2006. Bebyggelsesplanen ble vedtatt 21. november 2006.

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder revidert plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser som er beskrevet nedenfor.

Reguleringsformål

1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B0)
- Barnehage (BA)
- Bolig/forretning/kontor (B/F/K)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Lekeplass (LP)

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei (VEG)
- Fortau (FO)
- Gang-/sykkelvei (GS)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (AV)

3 Grønnstruktur

- Turveg (T)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Plankrav

§ 2.1 Byggegrense
Der byggegrense ikke er angitt, er den sammenfallende med formålsgrense.

§ 2.2 Energi
Alle nye bygg skal tilrettelegges for tilkopling til fjernvarmeanlegg.

§ 2.3 Flystøy
I forhåndkonferanse skal krav til støyreduserende tiltak fastsettes. Kravene skal være oppfylt før bruks/ferdigtillatelse kan gis.

§2.4 Parkering
De til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter legges til grunn for beregning av parkering. I henhold til gjeldende vedtekter, skal det utarbeides en parkeringsplan som skal være grunnlag for byggesaksbehandlingen.
All parkering for ansatte og beboere kan legges til felt B02. For felt BA skal parkering for henting og bringing legges innen for dette feltet (BA).

I forbindelse med utbygging av etappe 1 (B/F/K og BA), kan midlertidige biloppstillingsplasser ved den utbyggingen anlegges i område B01, mens det etableres parkeringsanlegg i område B02. Før det gis igangsettelsestillatelse for Bo1, skal parkeringsanlegget i B02 være ferdigstilt.

§ 2.5 Krav til ytterligere detaljering
For felt B01 og B02 stilles det krav om detaljplan før byggearbeider kan starte.

§ 2.6 Lekeareal
Krav til lekeareal som utløses ved realisering av felt B/F/K skal dokumenters ved utomhusplan. Lekeareal for B01, B02 og B/F/K kan legges på avsatt areal i plan (LP).

§ 2.7. Anlegg som skal overtas av det offentlige
Opparbeidelse av veier skal følge retningslinjer som er gitt i veinormalen og kommunale retningslinjer.

§ 2.8 Generelt
For definisjon av bestemmelser viser en til de enhver tid gjeldende lovverk, teknisk forskrift, vedtekter og Norsk standard.

§ 3 BEBYGGELSE

- *Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B01 og B02)*
  Innenfor dette området tillates det oppført bygg til boligformål. Innenfor BO2 kan det oppføres parkering under bakken.

- *Bolig/forretning/kontor (B/F/K)*
  Innenfor dette området kan det oppføres boliger/forretning/kontor.

Næringsareal skal legges til 1. og 2.etasje. Boliger til 3. og 4. etasje. Vedlagt illustrasjonsplan med tilhørende fasadetegninger gir føringer for plassering og fasadeuttrykk.

- *Barnehage (BA)*
  Innenfor dette området kan det oppføres bygg til barnehageformål. I tillegg kan det også oppføres uteboder og lekeutstyr som naturlig tilhører barnehagedriften. Plass for henting og bringing av barn skal avsettes innenfor formålet.

Utnyttelse
Utnyttelsesgrad til Boligbebyggelse/blokkbebyggelse felt B01 settes til %-BYA=35%
Utnyttelsesgrad til Boligbebyggelse/blokkbebyggelse felt B02 settes til %-BYA=100%
Utnyttelsesgrad bolig/forretning/kontor settes til %- BYA= 100%
Utnyttelsesgrad til Barnehage settes til % - BYA=40 %.

- *Byggehøyde*
  Byggehøyden settes til kote 41 med unntak av felt BA hvor byggehøyden settes til kote 35. For felt B01, B02 og B/F/K kan trappehus, avkast fra ventilasjon og heissjakter stikke 3 meter over dette nivået.

- Renovasjonsanlegg
  Innenfor dette området kan det anlegges renovasjonsanlegg under bakken. Anlegget skal planlegges slik at samtlige boliger innefor planområdet skal kunne benytte anlegget. Ved en etappevis utbygging skal en vise hvordan hele anlegget tenkes løst i sin helhet.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørevei merket vei 1 (Trålveien, Garnveien og Bodøsjøeveien)
  Veiene er i plan gitt benevnelse offentlig.

- Kjørevei merket vei 2 ei er gitt benevnelse privat og er felles for alle innefor planområdet.

- Fortau merket F01 og F02 er gitt benevnelse offentlig i plan.
  Fortau merket F03 er gitt benevnelse privat i plan og er felles.

- Annen veigrunn merket AV1 - AV21 er gitt benevnelse offentlig i plan med unntak av AV16. AV17, AV19, AV20 og AV21 som er privat i plan

- Gang- og sykkelvei er merket GA og er gitt benevnelse offentlig i plan.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

Det kan anleggs turvei/sti på dette arealet. Området er gitt benevnelse (T).

1257-BEST4

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§6.1 Før det kan igangsettes anleggsarbeider innenfor området skal det være inngått avtale om opparbeidelse av eventuelle offentlige trafikkområder og vann og avløpsledninger som skal overtas av Bodø kommune.

§6.2 Tekniske planer skal sendes kommunalteknisk kontor for godkjenning. Planene skal være godkjent før det kan gis byggetillatelse.

§6.3 Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 som viser plassering av adkomst, planlagte bygninger, parkering, møblering av uteareal, terrengbehandling, beplantning, belysning, post, avfall og lekeutstyr med mer.

§6.4 Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert om gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy. Støygrenser og varslingsplikt som fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gjøres gjeldende.

§6.5 Ved oppstart av utførelsen skal Forsvaret varsles. Dette gjelder også ved etablering av rigg og tilhørende løfteutstyr som planlegges benyttet i forbindelse med utførelsen. Det vises i denne anledning til kommuneplanens bestemmelser § 2. 2.1 pkt D, av 18. juli 2009.

§6.6 Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamling av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr 50 om kulturminner, §8. Sametinget skal ha særskilt varsel.

§6.7 Parkeringsanlegg under leiligheter i felt B02 skal betraktes som felles parkeringsanlegg under bakken for all beboere og ansatte innenfor plangrensen. Opparbeidelse av parkeringsanlegget skal utføres slik, at den ikke hindrer videre utvidelse. Område B02 må ferdigstilles før område B01. Før det gis igangsettelsestillatelse for B01, skal parkeringsanlegget i B02 være ferdigstilt.

§6.8 Ved oppføring av boligbebyggelse skal krav til felles lek avstemmes mot antall leiligheter. Ikke ferdigstilt lekeareal vil hindre utstedelse av midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for omsøkt tiltak.

§6.9 Gjeldende utbyggingsavtale må tas opp til ny vurdering og eventuelt revideres i forbindelse med vedtak av denne plan.

§6.10 Tursti, merket T på plankartet, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for barnehagen.

Bodø 3. juni 2010.
Revidert 4. november 2010

VEDTEKTER

for **Bodøsjøtoppen borettslag** org nr 999 248 543
tilknyttet Boligbyggelaget Nobl
vedtatt på konstituerende generalforsamling 20.11.2012, endret 12.04.18, sist endret 11.05.20.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bodøsjøtoppen 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) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

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

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

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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. I tillegg kan andelseier også korttidsutleie andelen i opp til 30 dager hvert år. Korttidsutleie må ikke godkjennes av styret, men skal meldes styret.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(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.

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

(4) Styreleder i borettslaget er også styremedlem i sameiet og ett av styre- eller varamedlemmene velges av styret som varamedlem.

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Boligseksjon i kombinasjonsbygg

Borettslaget er eier av boligseksjon i kombinasjonsbygg med næringsseksjon, og felleskostnader for bolig- og næringsseksjonen vil være:

- Strøm – felles utebelysning
- Vedlikehold av tak, med unntak av tak eksklusivt over butikk.
- Drenering av bygget
- Vann og kloakk
- Drenering og øvrige tiltak på utvendig fellesområde, herunder VVA (vei, vann og avløp).
- Brøyting, strøing, salting etc. av utvendig terrengtrapp mellom nærings- og boligseksjonen og andre fellesområder.
- Påkostninger og vedlikehold av uteområder
- Forsikring bygg
- Øvrige kostnader som naturlig er felles for bolig – og næringsseksjon etter styrets beslutning.

Ved eventuell motstrid mellom vedtektsbestemmelser for borettslaget og eierseksjonssameiet når det gjelder bruken av eiendommen og fordeling av felleskostnadene, går vedtektene for eierseksjonssameiet foran.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
vilkår for å være andelseier i borettslaget
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene og eierseksjonsloven
Ved eventuell motstrid mellom vedtektsbestemmelser for borettslaget og eierseksjonssameiet, går vedtektene for eierseksjonssameiet foran.

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.

PLANBESTEMMELSER TIL ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR FELT B8 I BODØSJØEN
PLAN ID 1304

Dato for siste behandling i komiteer
Vedtatt av bystyret i møte den
Under K. Sak nr.
.....

for formannskapssekretær

---

§ 1 GENERELT

1.1
Det regulerte området er vist på plankart for detaljplan for revisjon for del av Bodøsjøen B8, plan ID 1304, i skala 1:500 (A1 format). Planen erstatter deler av detaljplan for Bodøsjøen B8, vedtatt 9.12.2010.

1.2
Området reguleres til følgende formål:

Sikringssone
- Frisikt (H140)

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (BO)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Lekeplass (LP)
- Boligbebyggelse/Lekeplass (BO/LP)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjørevei (VEG)
- Fortau (FO)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (AV)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1
Utnyttingsgrad er vist på plankart. Der byggegrense ikke er angitt, er den sammenfallende med formålsgrense. Eierform fremgår av plankartet.

2.2
Alle nye bygg skal tilrettelegges for tilkopling til fjernvarmeanlegg.

2.3
De til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter legges til grunn for en felles beregning av parkering for Bodøsjøen B8 som helhet. Dette inkluderer område BA og B/F/K i detaljplan for Bodøsjøen B8, vedtatt 9.12.2010. Forretning i B/F/K kan etablere all parkering på bakkenivå på egen tomt og skal dermed ikke inngå i beregning for antall plasser i anlegg/terreng. Barnehage i BA kan etablere all gjesteparkering på bakkenivå på egen tomt. Parkering for ansatte i felt BA og beboere i felt B/F/K og BO/LP kan legges til felt BO.

I henhold til gjeldende vedtekter, skal det utarbeides en parkeringsplan som skal være grunnlag for byggesaksbehandlingen.

2.4
Lekeareal for BO og BO/LP kan etableres i område LP og BO/LP.

2.5
I henhold til BSL E 3-2 kan det ikke oppføres midlertidige eller faste hinder som bryter horisontalflaten på 58,3 moh. i planområdet. Dette kravet vil også gjelde i utførelsesperioden.

2.6
Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturavdelingen i Nordland Fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1
Innenfor område BO tillates det oppført bygg til boligformål og parkeringsanlegg.

Innenfor BO/LP tillates det oppført bygg til boligformål. Det tillates bakkeparkering i området. HC-parkering skal ikke inngå i beregning av utnyttingsgrad.

Byggehøyden settes til kote 47,5 i område BO og kote 42 i område BO/LP. Trappehus, avkast fra ventilasjon og heissjakter kan stikke 3 meter over byggehøyden. Bebyggelsen i BO skal trappes ned med en etasje mot øst.

3.2
Innenfor område RA kan det anlegges renovasjonsanlegg under bakken. Anlegget skal planlegges slik at samtlige boliger innenfor planområdet kan benytte anlegget. Ved en etappevis utbygging skal en vise hvordan hele anlegget tenkes løst i sin helhet.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1
VEG2 og FO3 med tilhørende AV er felles for alle innenfor planområdet.

4.2
Det tillates langsgående parkering til VEG2 i AV19 og langsgående parkering til Trålveien i AV13.

§5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1
Før det kan gis igangsettingstillatelse skal behov for tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy være vurdert. Viser til støygrenser og varslingsplikt fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tekniske anlegg i grunn skal tekniske planer skal være godkjent av kommunalteknisk kontor.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for opparbeidelse av uteområder skal det være innsendt utomhusplan i målestokk 1:200 som viser plassering av adkomst, planlagte bygninger, parkering, møblering av uteareal, terrengbehandling, beplantning, belysning, post, avfall og lekeutstyr med mer.

Før det gis igangsettelsestillatelse for BO/LP, skal parkeringsdekning i parkeringsanlegget i BO dokumenteres.

5.2
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i område BO eller BO/LP skal følgende foreligge:

- Lekeareal skal være ferdig opparbeidet.
- Atkomstvei, offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg må være ferdig opparbeidet i henhold til gitte tillatelser.
- Renovasjonsanlegg i RA må være ferdig opparbeidet.
- Det skal dokumenteres at støynivå tilfredsstiller kravene i T-1442/2012. I forhold til flystøy skal kravene for innvendig støynivå tilfredsstilles.

Boligopplysninger:

Bodøsjøtoppen Borettslag		Vår ref.:	215/303
Seilasveien 2		Type:	Tilknyttet Borettslag
8013 BODØ		Eiere:	Sigrid Vera Hildegaard Prestegaard, Tove Inger Mosti
Organisasjonsnr:	999 248 543	Andelsnr:	3

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 13 072
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	5 977
	Renter Lån 1	6 595
Måler:	Bodøsjøtoppen Radiator: Enhet: 215/303 (215 - 7)	500

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 554 000	Gjeld siste årsoppg.:	1 554 000
Klient ajourf. lån:	33 894 000	Klient gj. s. årsoppg.:	24 368 000

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12300111317, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.11.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 143
Saldo per 04.11.2025: 24 368 000
Andel av saldo: 1 554 000
(siste termin 30.06.2061)
Flytende rente, start innkrevingen av avdrag 01.07.2033
Har avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2033 utgjøre ca kr 2 126,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kåre Johan Hansen
Adresse:	Seilasveien 16 H0401
Postnr/-sted:	8013 BODØ
Telefon:	Mob.: +4748896389
E-post:	BodosjotoppenBorettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 04.11.2025

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

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	1 554 000	Andre inntekter:	1 204
Annen formue:	39 108	Utgifter:	71 849		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 036 000
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2012
Gårds/bruksnr:	
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP910864.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.01.2013	Første innflytting:	17.01.2013	SSBnr:	H0303

Bodøsjøtoppen Borettslag	Vår ref.:	215/303
Seilasveien 2	Type:	Tilknyttet Borettslag
8013 BODØ	Eiere:	Sigrid Vera Hildegaard Prestegaard, Tove Inger Mosti
Organisasjonsnr: 999 248 543		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyansiennitet		
	2 - Medlemskap i Nobl		

Fasiliteter:

Borettslaget er deltager i Sameiet Anneråsen uteområde. Velforeningen eier, drifter, vedlikeholder og fornyer installasjoner for lek og trivsel. Borettslaget er også deltager i Eierseksjonssameiet Bodøsjøtoppen og Sameiet Seilasveien P-hus.

Manuell avlesning av energimåler(som gjelder varmtvann/fjernvarme) foretas ved eierskifte(ta bilde), og leveres forretningsfører. Dersom dette ikke mottas fra selger/megler, kan eierskifte ikke gjennomføres før disse dataene er mottatt.
Andelseier avleser energimåler(varmtvann/fjernvarme) hvert år ca. den 30/11 og rapporterer målerstand til styret. Måler vil da bli avregnet mot akonto innbetaling fra andelseieren.

Lading av elbil og annen bruk av fellesstrøm:jfr. vedtak i generalforsamlingen den 22.04.15 skal andelseierne som bruker felles strøm i garasjeanlegget kontakte styret, så vil styre utarbeide egne kontrakter som danner grunnlaget for fremtidig fakturering av fellesstrøm.

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 er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Andelseier kan nedbetale individuelt på det lånet ved flytende rente, to ganger i året. Ta kontakt med Nobl ved forretningsfører for nærmere informasjon.

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 tv og internett inkludert i sine felleskostnader

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.

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.

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

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.

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

Boligopplysninger:
Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl Dato utkjørt: 04.11.25 Side 3 av 3

Bodøsjøtoppen Borettslag
Seilasveien 2
8013 BODØ
Organisasjonsnr: 999 248 543
Vår ref.: 215/303
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Sigrid Vera Hildegaard Prestegaard, Tove Inger Mosti

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har husordensregler

HUSORDENSREGLER
FOR
BODØSJØTOPPEN BORETTSLAG

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer
Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene, svalganger og rømningsveier.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Dette i tilfelle brann. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

6. Brannvarslingsanlegg
Borettslaget er tilkoblet brannvesenets 110-alarmsentral. Ved falske alarmer vil andelseier måtte påregne å betale utrykningen.

7. Energiavlesning
Andelseier avleser energimåler(varmtvann/fjernvarme) hvert år ca. den 30/11 og rapporterer dette inn via eget nettsted. Måler vil da bli avregnet mot akonto innbetalingen som er foretatt av andelseier. Ved manglende avlesning og innrapportering må det påregnes ett ekstra gebyr fastsatt av borettslagets styre.

8. Sameiet Seilasveien parkeringshus, Sameiet Anneråsen Uteområde og Eierseksjonssameiet Seilasveien
Borettslaget eier 36 parkeringsplasser i Sameiet Seilasveien Parkeringshus.
Det tilhører en oppmerket garasjeplass og en sportsbod til hver andel/leilighet.
Andelseierne må følge sameiets vedtekter ved bruk av garasjen.

Sameiet Anneråsen Uteområde drifter utvendig parkering, lekeplass, grøntarealer og avfallsanlegg. Andelseier må følge sameiets vedtekter for bruk av disse.

Eierseksjonssameiet Seilasveien er overbygning av eiendommen Seilasveien 1 som er inndelt i 2 seksjoner, Boligseksjon og Næringsseksjon (P – hus) og har ansvar for all felles infrastruktur inn til eiendommen og innvendig fellesarealer.

9. Søppelhåndtering
På boligområdet er det anlagt felles underjordisk søppelanlegg. Avfall skal sorteres og kastes i korrekte containere – restavfall, matavfall, papir og glass, i henhold til retningslinjer fra IRIS.
Søppelanlegget disponeres ved at man benytter søppelkort. Har man mistet søppelkortet, bestilles dette hos styreleder i borettslaget. Andelseier belastes kostnaden for dette.

10.Grilling
Grilling er tillatt, men kun med gass- eller elektrisk grill på balkonger. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill.
Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

11.Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR FELT B 8 OG TRÅLVEIEN 6A, BODØSJØEN, BODØ KOMMUNE

Vedtatt av Planutvalget i møte den 21.11.06

Under sak nr. 06/124

.....
formannskapssekretær

REGULERINGSFORMÅL

§ 1. Området reguleres til følgende formål:

Disse bestemmelsene gjelder i tillegg til bestemmelsene for kommunedelplan for Bodøsjøen.

- Byggeområder: Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlige trafikkområder: kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei

BYGGEOMRÅDE

§ 2. Område for boliger med tilhørende anlegg

2.1 Innhold.
Området kan bebygges med boliger med tilhørende uthus.

2.2 Plassering
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Mindre justeringer/avvik kan tillates.

2.3 Byggehøyde.
Maksimale bygghøyder skal være som angitt i kommunedelplanen:
Gesimshøyde kt + 40,0
Mønehøyde kt + 40,0
Mindre oppbygg på tak kan tillates.

2.4 Tillatt utnyttelse.
Tillatt utnyttelse skal være som angitt i kommunedelplanen: tillatt BYA 35 %. Minste uteoppholdsareal (MUA) er 25 m² pr. boenhet.

2.5 Bebyggelsens utforming
Bygg kan oppføres med flatt tak, pulttak eller saltak innenfor bestemmelsene i pkt. 2.3.

2.6 Byggegrense
Der byggegrense ikke er angitt er den sammenfallende med formålsgrense.

2.7 Parkering
Det skal avsettes minimum 1,2 biloppstillingsplasser pr. bolig. Min. 70 % skal være i parkeringsanlegg under bebyggelsen.

2.8 Leke- og utendørsområder
Det skal opparbeides nærlekeplass for boligene. Det kan oppsettes lekeapparater og annet utstyr for lek. Det skal avsettes 15 m² pr. leilighet til lekeområde innen området.

Utendørsområdet skal parkmessige behandles. Her kan også oppføres bygning for avfallshåndtering o.a. Makismal gesimshøyde er 3,5 m.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 3. Offentlig kjørevei

Trålveien og Garnveien med tilliggende arealer reguleres til offentlig kjørevei med regulert bredde, som vist på plankartet.

§ 4. Offentlig gang- og sykkelvei

Opparbeides langs Trålveien som vist på plankartet, med regulert bredde 3,0 m.

FELLESBESTEMMELSER

§ 5. Situasjonsplan

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges situasjonsplan. Denne skal vise plassering av bygninger, bygningers høyde og takform, veier, avkjørsel og øvrig bruk av tomten: lekeplass, sykkelparkering, parkering, avfallshåndtering og gangstier.

§ 6. Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i så godt som mulig i forhold arealer som ikke berøres av markarbeid i forbindelse med utbyggingen av feltet.

§ 7. Antikvariske forhold

Dersom det under arbeide i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser tidligere aktivitet i området, må arbeidet umiddelbart stanses og melding sendes Sametinget og/eller Nordland fylkes kulturavdeling. Det vises til kulturminnelovens § 8.

§ 8. Rekkefølge

8.1 Før brukstillatelse til boligene kan gis må det være etablert gang- og sykkelsvei (fortau) langs Trålveien.

8.2 Adkomst, parkering og lekeplasser skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse

21.11.2006

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

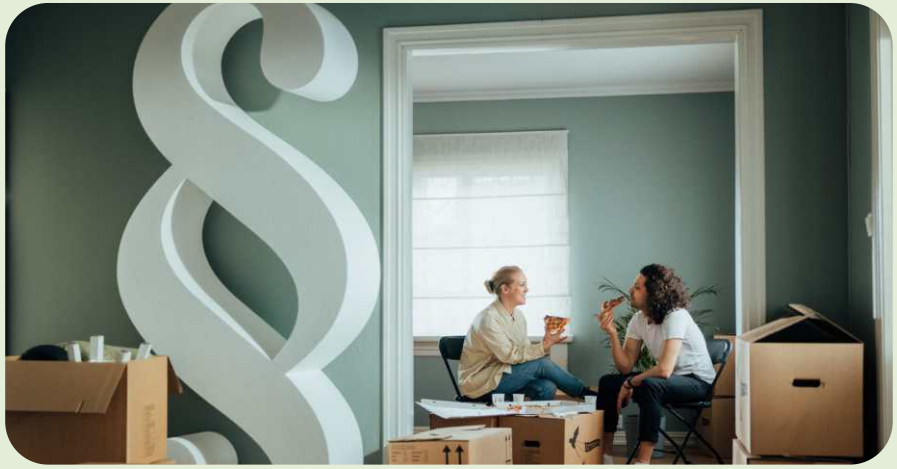
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

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: 2250342 / Simon Holst Andreassen, tlf. 951 36 670
Seilasveien 2, 8013 Bodø.
Andelsnr. 3 i Bodøsjøtoppen BRL, org.nr. 999248543, 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: 2250342
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.11.2025

Simon Holst Andreassen
Eiendomsmeglerfullmektig

951 36 670
simon.holst.andreassen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no