



Velkommen til  
Bodøsjøveien 23, 8070 Bodø

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Bodøsjøveien 23**  
**8070 Bodø**

## Informasjon om eiendommen

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000,-
Omkostninger	kr	88 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 340,-
Andel fellesgjeld	kr	11 169,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 589 509,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 500,-

BRA/BRA-i	68 / 63 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2008
Etasje	3 av 3

### Energimerke

Bodøsjøveien 23 - Er en lekker 3-roms hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet på byggets vestside, med flotte solforhold og fantastisk utsikt. Leiligheten er velholdt og inneholder to gode soverom, flislagt bad og åpen stue/kjøkkenløsning. Det følger i tillegg med stor parkeringsplass i garasjekjeller med ladeboks! I tilknytning til parkeringsplassen har du bod av god størrelse.

#### Høydepunkter

- Månedlige felleskostnader med blant annet kommunale avgifter og renovasjon inkludert.
- Stor parkeringsplass i garasjekjeller.
- Det er også satt opp ladeboks for el-bil.
- Stor bod i bakkant av parkeringsplassen.
- Gode turmuligheter i nærheten.
- Balkong med gode solforhold.
- Kanskje byggets beste beliggenhet?

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



**Sander Moe**  
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 907 44 481  
sander.moe@em1nn.no

# Informasjon om eiendommen

## Adresse

Bodøsjøveien 23, 8070 Bodø

## Registerbetegnelse

Gnr. 37, Bnr. 31, Snr. 30, Bodø kommune.

## Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 501 169,-
Prisantydning	kr	3 490 000,-
Andel fellesgjeld	kr	11 169,-
Omkostninger	kr	88 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 340,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 589 509,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 601 009,-

## Omkostninger

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 87 250,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-

I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.

Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring selveierleilighet/rekkehus kr 11 500,-

Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 88 340,- 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.

#### **Offentlige/kommunale avgifter**

Kommunale avgifter faktureres direkte til sameiet og inngår i felleskostnadene. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

#### **Faste løpende kostnader**

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

pr. 2026

Renovasjon faktureres direkte til sameiet og er inkludert i felleskostnadene. Minstepris for renovasjon, per boenhet er for 2026 kr 3.955,64\* (dunk) - kr 4 620,56\* (UG/OG-anlegg). Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.

#### **Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**

kr 4 500,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Opplyst av Solibo 20.03.2026:

Felleskostnader kr 3.916,- pr. mnd

Kabel-TV/Internett kr. 584,- pr. mnd

Totale felleskostnader kr 4.500,- pr. mnd

Felleskostnader dekker i tillegg betjening av ev. andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

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

#### **Sameiets fellesgjeld**

Sameiets fellesgjeld er på kr 335 076,- pr 01-03-2026

#### **Renter og avdrag**

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 1213.84.90295

Nominell rente (flyt): 8,75 %

Innfrielsesår: 2029

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.03.2026: kr 335 076

Andel av saldo: kr 11 169

IN-ordning: Nei

## **IN-Ordning**

Lånet har ikke individuell nedbetaling.

## **Forretningsfører**

Sameiet har Solibo AS som forretningsfører. 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: 63 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 68 m<sup>2</sup>

TBA: 4 m<sup>2</sup>

Meglers kommentar til areal:

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige 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**

Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.

Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

### **Boligtype**

Leilighet

### **Etasje**

3 av 3

### **Parkering**

Fast parkeringsplass i garasjekjeller, med elbil-lader montert. Det er også en praktisk og romslig bod i bakkant av parkeringsplassen.

Megler gjør oppmerksom på at i henhold til ny eierseksjonslov av 1. januar 2018, § 25 femte ledd, kan det fastsettes i vedtektene at en eller flere av seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

### **Sameiets eiendom**

Gnr. 37, Bnr. 31, BODØ kommune.

Sameiebrøk 1/30.

Tomtestørrelse 2 959 m<sup>2</sup>. Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Tomteareal ifølge opplysninger fra infoland, Bodø kommune, utgjør 2959,1 m<sup>2</sup> hvor beskrevne seksjon 7, har en ideell andel i henhold til sameiebrøk 1/30. Adkomst til området via asfaltert kommunal vei. Parkering i garasjekjeller hvor det er en bod i bakre del, forøvrig enkelte plasser utvendig. Friområde/ lekeplass i nærheten. Felles søppelanlegg. Tomteareal beliggende i sørvendt terreng. Asfalterte interne adkomstveier.

### **Byggeår**

2008 ifølge Bodø kommune.

### **Innhold**

Boligen inneholder:

3. etasje

BRA-i 63 m<sup>2</sup>: Stue/kjøkken, entré, bod, to soverom og bad.

Leiligheten disponerer også en bod på 5m<sup>2</sup> i parkeringskjeller, ved fast parkeringsplass.

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

Boligen holder følgende standard:

Entré | Velkommen inn til en romslig entre med god plass til diverse garderobeløsninger. Entréen har også en praktisk walk-in garderobe med skyvedør.

Stue | Lys og luftig stue med tidsriktige farger på veggene og enstavs laminat på gulvet. Hjørnebeliggenheten kombinert med store vindusflater gir fantastisk lysinnslipp og imponerende utsikt. Naturlig soneinndeling med plass til spise- og sittegruppe. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig balkong med flotte solforhold og nydelig utsikt ut over Bodøsjøen.

Kjøkken | Tidløs kjøkkeninnredning med slette, folierte fronter som ble skiftet i 2019. Løsningen er godt utnyttet med rikelig skap- og benkeplass. Benkeplate i laminat og fliser over benk gir et pent og praktisk uttrykk. Mekanisk avtrekk er plassert over platetoppen, og kjøkkenet er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

Bad | Lekkert, flislagt bad med behagelig gulvvarme. Rommet er innredet med heldekkende servant, samt speilskap med integrert belysning. Vegghengt toalett gir et moderne og rent uttrykk. Dusjsonen består av glassvegger og dusjgarnityr montert på vegg. Det er opplegg for vaskemaskin, og badet er tilknyttet balansert ventilasjon.

Innvendige overflater: En-stavs laminat gang, stue og kjøkken. Parkett på soverommene. Tildelt tilstandsgrad TG1.

Vannledninger: Vannrør av plast, type rør-i-rør. Fordelerskap plassert på bad

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast og støpjern Stakeluke er plassert i fellesarealer i kjeller

Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.  
Spalteventiler gjennom vinduskarmer.

Varmtvannstank: Ca 120 liter varmtvannsbereder. Plassert i kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer. 32 A hovedsikring. Sikringsskap er plassert på bod. I hovedsak skjult anlegg. Fordelt over 8 kurser.

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

TG2 - Innvendig:

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Sluk og membran bad | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen deler av boligen har fått tildelt tilstandgrad 3 TG3

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Bodø VVS J. Willumsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg av forkrommede rør til montering av dusjbatteri og dusgarnityr i dusj.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Bodø VVS J. Willumsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet om på vannledning i «rør i rør»-skap for opplegg vann og avløp til vaskemaskin.

Blinding av gammelt vannrør til vaskemaskin.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- Ja

Stans på det balanserte ventilasjonsanlegget. Feil med kretskort og rotormotor.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Haneseth Bodø AS

Beskrivelse av arbeidet: Feilsøking på Flexit S3R ventilasjonsanlegg etter stans. Byttet kretskort, rotormotor og reim. Testet, og funnet i orden.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Byttet taklamper i alle rom, bortsett fra baderom. Dette ble gjennomført av undertegnede.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Montert speilskap med lys på badetrom. Dette ble gjennomført av undertegnede.

3.Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 2 stikk fra hvite til sorte i stue. Byttet 1 strømbryter fra hvit til sort i stue. Arbeid gjennomført av undertegnede.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet strømbryter til dimme-bryter i stue. Utført av undertegnede.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny kjøkkenbelysning under overskap. Utført av undertegnede.

### **Byggemåte**

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer: 2 lags isolerglass i malte trerammer.

Dører: Ytterdører i trekonstruksjoner. Balkongdør med glassfelt. Det er installert elektronisk dørlås på hoveddør.

Balkonger/terrasser: Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner. Spaltegulv av impregnert terrassebord. Rekkverkshøyde er målt til 90cm.

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**

Bodøsjøveien 23 har en fin beliggenhet i Bodøsjøven i rimelig nær tilknytning til Alstad handelsplass og kjøpesenteret City Nord. Nærområdet er bestående av boligbebyggelse og flermannsboliger. Lekeplass rett utenfor og god bussforbindelse med stoppeplass like utenfor blokken.

### **Adkomst**

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

### **Hvitevarer og tilbehør**

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

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

**Brukstillatelse/ferdigattest**

Boligen har ferdigattest datert 26.08.2010. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming, samt varmekabler på bad.

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

**Energimerking**

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

**Internett- og tv-leverandør**

Internett og tv er inkludert i felleskostnadene- Fiber fra telenor.

**Adgang til utleie**

Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

**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](http://www.dsa.no).

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 og reguleringsplanen "Felt BE10 Bodøsjøen" er gjeldende og kan fås ved henvendelse til megler/Bodø kommune. For øvrige reguleringsmessige spørsmål anbefales det å ta direkte kontakt med Bodø kommune.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

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

**Skattemessig formuesverdi**

Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.  
kr 955 847,- for 2025

## Andre opplysninger

### **Meglere 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.eiendomsmeidler1.no/om-oss/personvern](http://www.eiendomsmeidler1.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, værtpåkjenninger 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 boligselgerforsikringselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

### **Overtakelse**

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

### **Eier**

Stig-Are Olsen

### **Heftelser og servitutter**

Seksjonering

Dagboknr.: 842009

Dato: 10.10.2012

SNR: 30

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1 / 30

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 107324

Dato: 10.10.1984

Bestemmelse om veg  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale  
Dagboknr.: 104766  
Dato: 22.08.1991  
Bestemmelse om bebyggelse  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse  
Dagboknr.: 105430  
Dato: 19.09.1991  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.  
Dagboknr.: 15770  
Dato: 15.12.2005  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighetshaver: Bodø kommune  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse iflg. skjøte  
Dagboknr.: 85368  
Dato: 30.01.2008  
Med flere bestemmelser  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale  
Dagboknr.: 1028521  
Dato: 22.12.2008  
Bestemmelse om vedlikehold  
Med flere bestemmelser  
Bestemmelse om veg  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg  
Dagboknr.: 517085  
Dato: 14.07.2009

## GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 517085

Dato: 14.07.2009

Bestemmelse om overskjøting

## GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg

Dagboknr.: 517165

Dato: 14.07.2009

Med flere bestemmelser

## GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift.

Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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**

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **Meglers vederlag**

Prosentprovisjon med 0,92 % av kjøpesum (inkl. mva).

Tilretteleggingshonorar kr 7 900,- (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).

Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).

Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).

Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).

Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr

finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

### **Andre rettigheter og forpliktelser**

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

### **Tilstandsrapport/takst**

Utført av Ståle Limstrand i Byggcon Nord AS den 25-03-2026.

### **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 eiendomsmeidler 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 brukslitasje 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 1m<sup>2</sup>.

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 25.03.2026  
Selgers egenerklæring, datert 24.03.2026  
Energjattest, datert 26.03.2026  
Vedtekter, datert 11.06.2025  
Husordensregler, datert 26.08.2020  
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024  
Protokoll fra årsmøte 11.06.2025  
Bygningstegninger, datert 25.05.07 og 08.02.07  
Ferdigattest, datert 26.08.2010  
Seksjonering, datert 10.10.2012  
Matrikkelrapport, datert 19.03.2026  
Grunnkart, datert 19.03.2026  
Kommuneplan, datert 19.03.2026  
Reguleringsplan, datert 19.03.2026  
Nabolagsprofil  
HELP Boligselgerforsikring

### **Finansiering**

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

### **Forsikring**

Fremtind Forsikring, Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo, tlf. 93678434

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**

Sander Moe  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Telefon: 907 44 481  
E-post: sander.moe@em1nn.no

Bjørn Armand Vagle  
Eiendomsmegler/Avdelingsleder  
Telefon: 970 07 601  
Epost: bjorn.armand.vagle@em1nn.no

**Foretakets adresse og organisasjonsnummer**

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen

Org.nr. 931262041

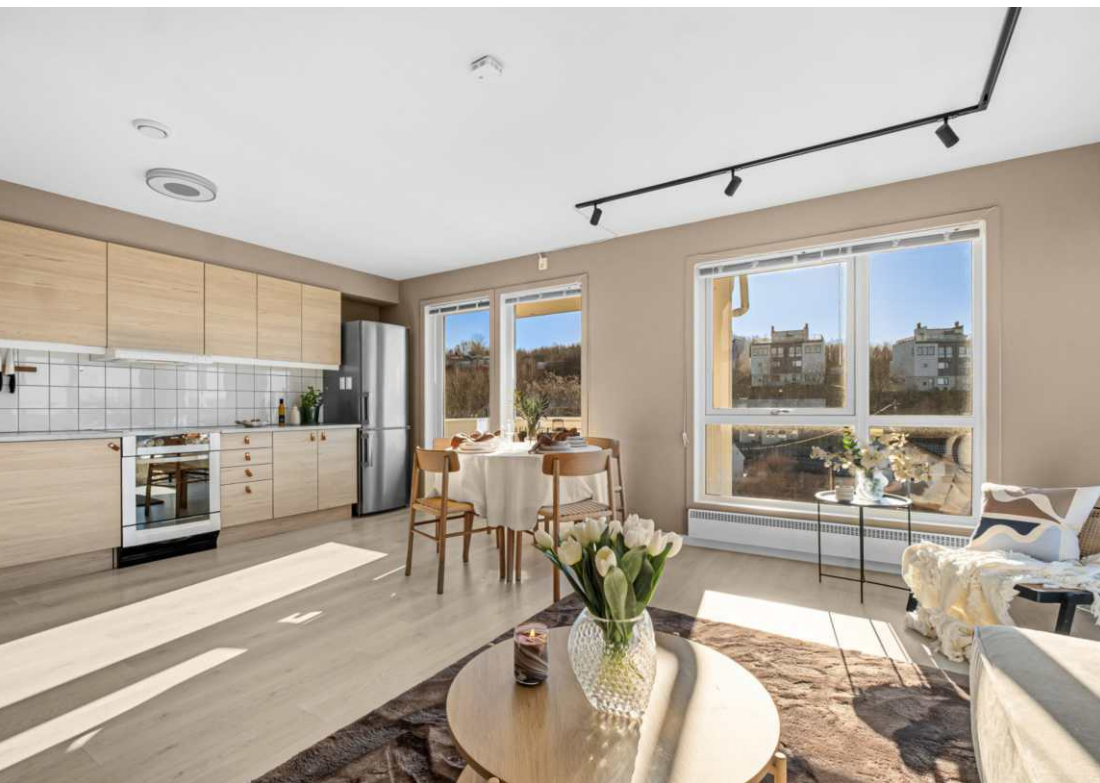
Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø

Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



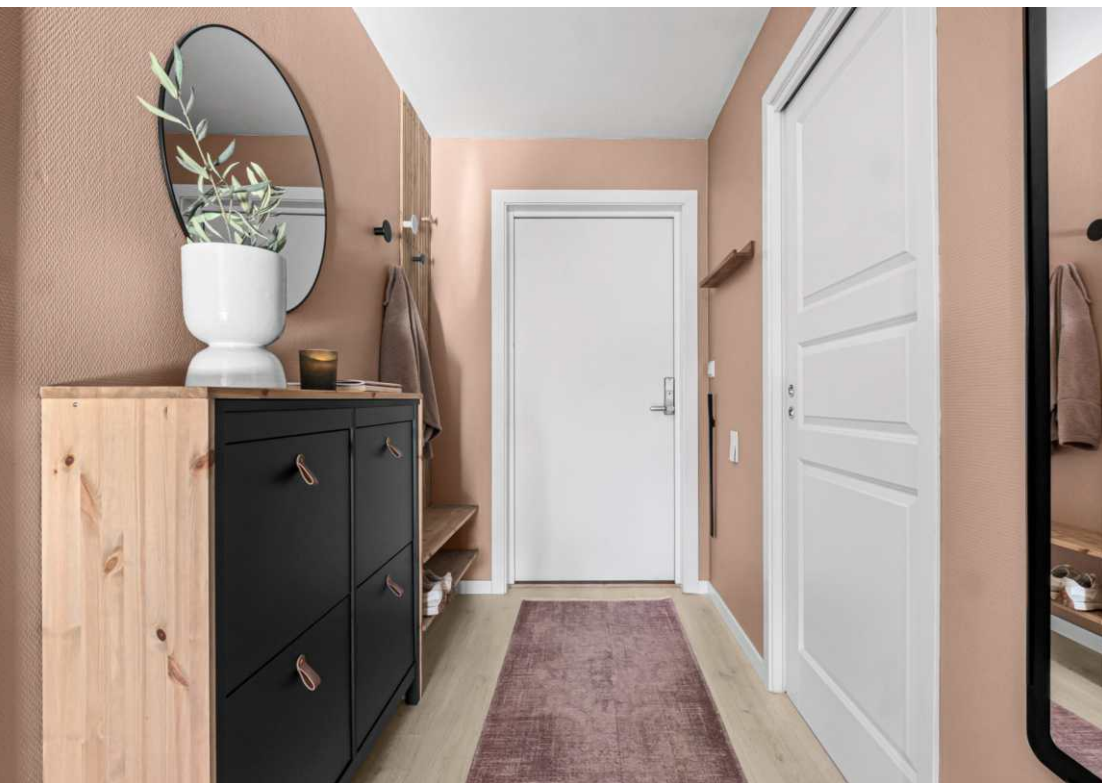


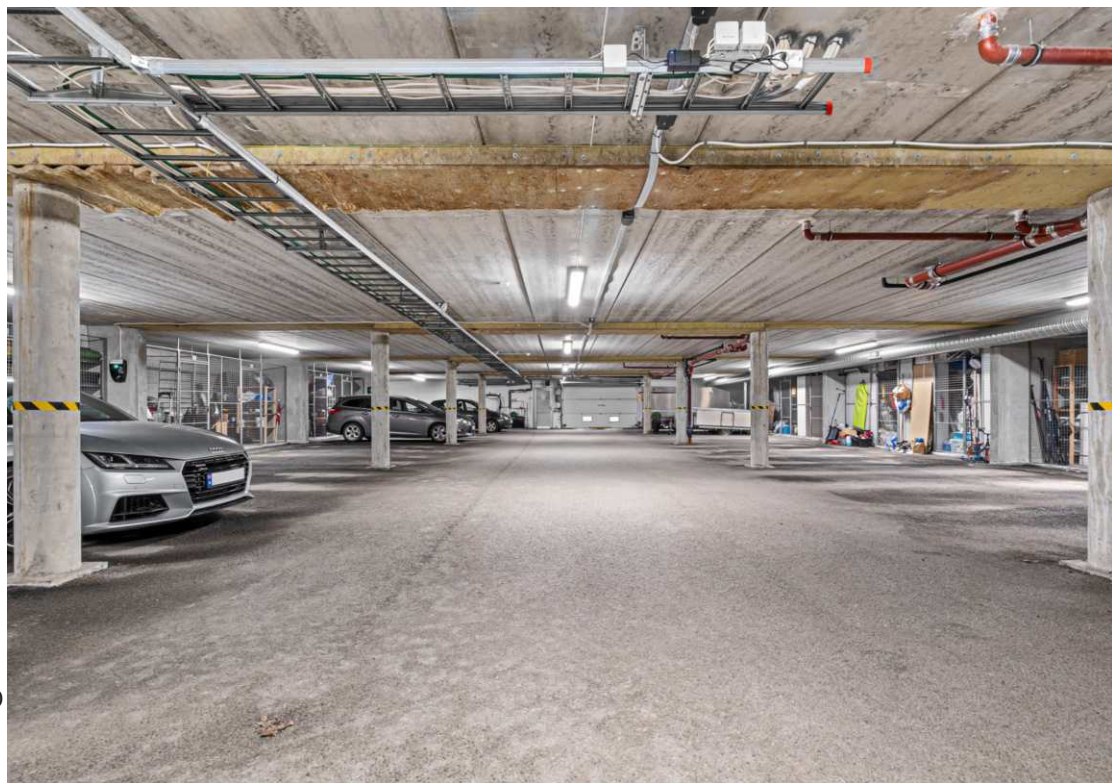
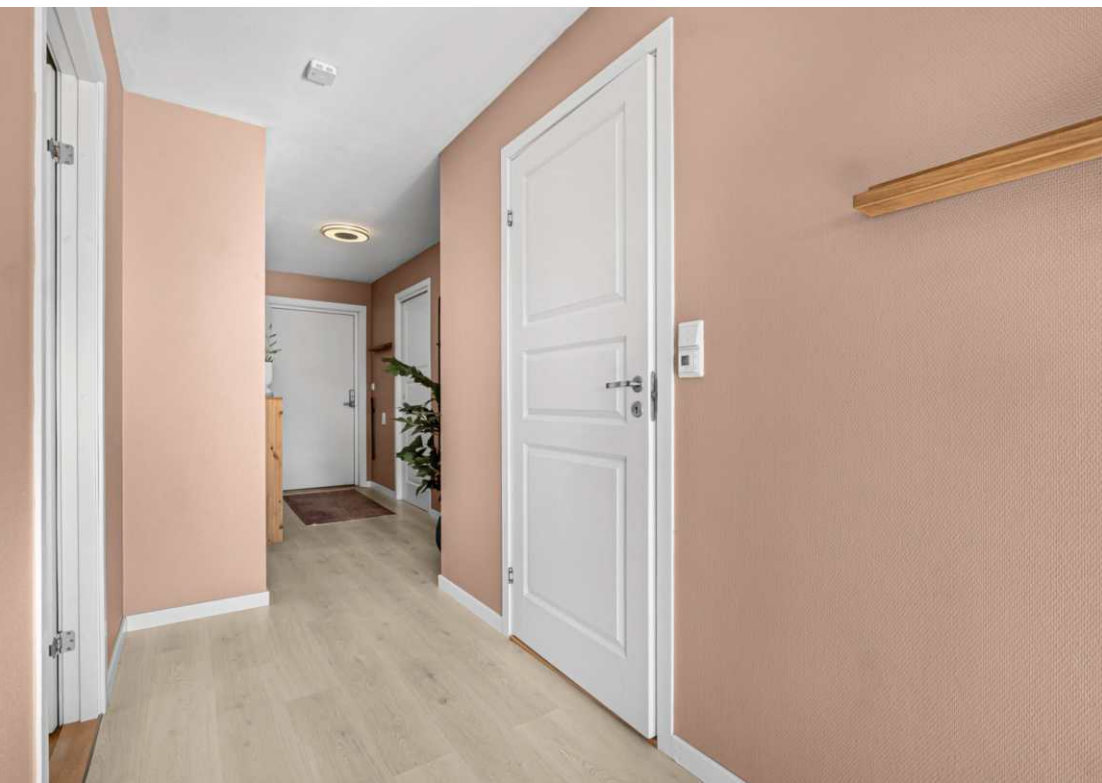






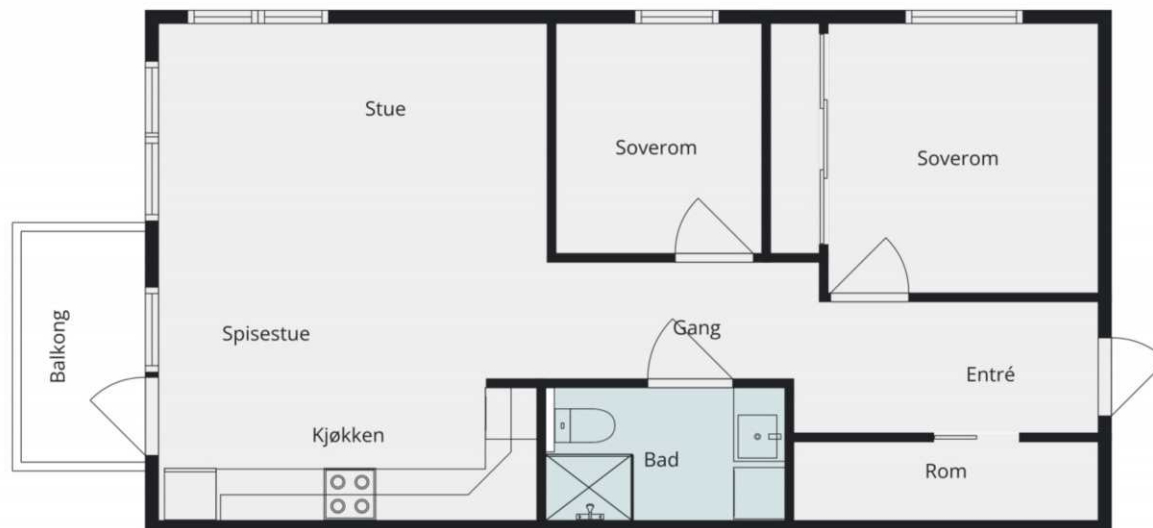








# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



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

# Tilstandsrapport



Leilighet

Bodøsjøveien 23 , 8070 BODØ

BODØ kommune

# gnr. 37, bnr. 31, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m<sup>2</sup> BRA-i: 63 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 14553-2619

Eiendomsverdi ref nr: LS1663

Foretak: Byggcon Nord AS

Takstingeniør: Ståle Limstrand



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

## Byggcon Nord AS

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

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

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

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

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

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

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

Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig

Ståle Limstrand

Uavhengig Takstingeniør

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

412 21 281

Medlem av



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en 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 fuktøk.

### 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 byggeeregler

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, annek, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med IVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Beskrivne bolig oppført ca 2008/2009

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

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

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

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

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

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

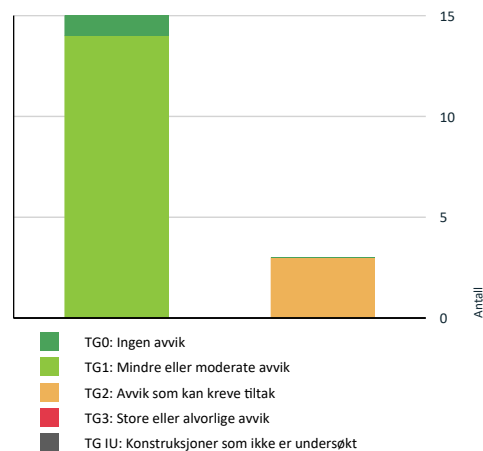
[Gå til side](#)

### Leilighet

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Leilighet

##### 1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Boligens energimerking



ENERGIMERKE

### Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

### Energimerke



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

### Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

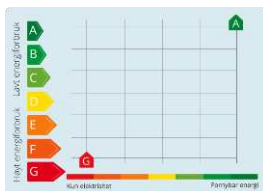
### Oppvarmingskarakter:

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

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

### Energirapporter vedlagt

- Energirapport
- Energirapport



## Tilstandsrapport

### LEILIGHET

**Byggeår**  
2008

### Kommentar

Matrikkelen - Bodø kommune

**Anvendelse**  
Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### 1 TG 1 Vinduer

##### Beskrivelse

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

#### 1 TG 1 Dører

##### Beskrivelse

Ytterdører i trekonstruksjoner.  
Balkongdør med glassfelt  
Det er installert elektronisk dørlås på hoveddør

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

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

##### Beskrivelse

Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner.  
Spaltegulv av impregnert terrassebord.  
Rekkverkshøyde er målt til 90cm

### INNSENDIG

#### 1 TG 1 Overflater

##### Beskrivelse

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

Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

#### 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Etasjeskillere utført i trekonstruksjoner. Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av nivelleringsutstyr. Det er ikke hensyntatt kosmetiske forhold, men det er selve konstruksjonselementet som sådan som er observert. Noen skjelheter er tilstede, men disse er innenfor akseptnivå som må kunne være å anse som normalt på grunnlag av byggemåte og alder.

Trebjelkelag vil alltid være omfattet av noen mindre skjelheter over tid uten at dette nødvendigvis er en skade / skadesymptom. Noe knirk registrert. Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.

# Tilstandsrapport

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

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

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



## TEG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

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

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

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

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

### 3. ETASJE > BAD

#### TEG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Flislagte vegger. Sparklet og malt gips i himling.

### 3. ETASJE > BAD

#### TEG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Nedstøpte, elektriske varmekabler. Termostatstyrt.  
Varmekabler er ikke funksjonstestet

Det er målt mer enn 25 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.

# Tilstandsrapport



### 3. ETASJE > BAD

#### TEG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk er lett tilgjengelig for rengjøring og inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



### 3. ETASJE > BAD

#### TEG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Heldekkende servant over innredning.  
Speilskap med integrert lys  
Vegghengt toalett.

Dusjvegger i glass. Dusjgarnityr på vegg.  
Opplegg for vaskemaskin.

### 3. ETASJE > BAD

#### TEG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

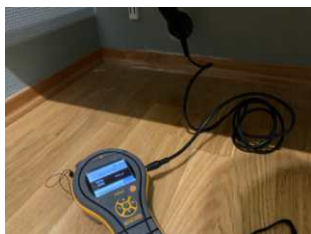
Tilknyttet balansert ventilasjon.  
Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

## 3. ETASJE > BAD

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hull er tatt fra bod  
Pga kjøkkeninnredning, kommer man ikke til vegg bak dusjsone



## KJØKKEN

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med folierte, slette fronter  
Normalt godt utbygget med skap og benkeplass  
Laminert benkeplate  
Dobbel stålvaske  
Fliser på vegg over benk  
Opplegg for oppvaskmaskin

Fronter skiftet ca 2019, skrog som fra byggeår

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over platetopp.  
Tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

Avrenning til sluk.



### TO 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpjern  
Stakeluke er plassert i fellesarealer i kjeller

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.  
Spalteventiler gjennom vinduskarmer.

### TO 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Ca 120 liter varmtvannsbereder.  
Plassert i kjøkkenbenk.  
Produsert - fra byggeår

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilkobles fast installasjon



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Automatsikringer  
32 A hovedsikring  
Sikringsskap er plassert på bod  
I hovedsak skjult anlegg  
Fordelt over 8 kurser

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**I hovedsak som fra byggeår**

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

**Nei Se egenerklæring**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Siden det er utført ufaglærte arbeider på det elektriske anlegget, anbefales utvidet elkontroll**

# Tilstandsrapport



# 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

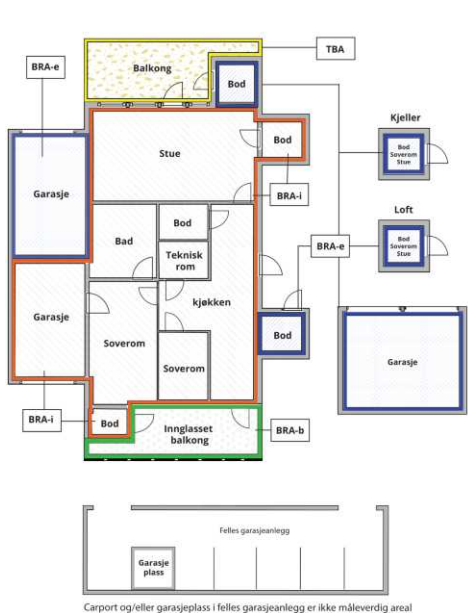
## Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



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 kornapp, 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	63			63	4
Underetasje		5		5	
<b>SUM</b>	<b>63</b>	<b>5</b>			<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue/kjøkken, entré, bod, soverom, soverom 2, bad		
Underetasje		Bod, garasje	

## Kommentar

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

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

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

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

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

Leilighet	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	60	3



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Ståle Limstrand	Takstingeniør
	Stig-Are Olsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	37	31		30	2959 m <sup>2</sup>	Matrikkelen - Bodø kommune	Ikke relevant

#### Adresse

Bodøsjøveien 23

#### Hjemmelshaver

Olsen Stig-Are

#### Eierandel

1 / 30

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

#### Tilknytning vann

Kommunalt tilknyttet vannforsyning. Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

#### Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

#### Om tomten

Tomteareal ifølge opplysninger fra infoland, Bodø kommune, utgjør 2959,1 m<sup>2</sup> hvor beskrevne seksjon 7, har en ideell andel i henhold til sameiebrøk 1/30.

Adkomst til området via asfaltert kommunal vei. Parkering i garasjekjeller hvor det er en bod i bakre del, forøvrig enkelte plasser utvendig. Friområde/ lekeplass i nærheten. Felles søppelanlegg.

Tomteareal beliggende i sørvendt terreng. Asfalterte interne adkomstveier.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	19.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	27.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PREISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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 søkестyr 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

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

# 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

Stig-Are Olsen

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bodøsjøveien 23

8070 Bodø

1804-37/31/0/30



## Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Bodø VVS J. Willumsen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Opplegg av forkrommede rør til montering av dusj batteri og dusj garnityr i dusj.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Bodø VVS J. Willumsen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet om på vannledning i «rør i rør»-skap for opplegg vann og avløp til vaskemaskin. Blinding av gammelt vannrør til vaskemaskin.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **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?

- Ja

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017  
**Firmanavn:** Bodø VVS Willumsen  
**Beskrivelse av arbeidet:** Se punkt våtrom.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- Ja

Stans på det balanserte ventilasjonsanlegget. Feil med kretskort og rotormotor.

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

- Ja

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018  
**Firmanavn:** Haneseth Bodø AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Feilsøking på Flexit S3R ventilasjonsanlegg etter stans. Byttet kretskort, rotormotor og reim. Testet, og funnet i orden.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

### Ufaglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet taklamper i alle rom, bortsett fra baderom. Dette ble gjennomført av undertegnede.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert speilskap med lys på baderom. Dette ble gjennomført av undertegnede.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet 2 stikk fra hvite til sorte i stue. Byttet 1 strømbryter fra hvit til sort i stue. Arbeid gjennomført av undertegnede.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet strømbryter til dimme-bryter i stue. Utført av undertegnede.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ny kjøkkenbelysning under overskap. Utført av undertegnede.

## 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

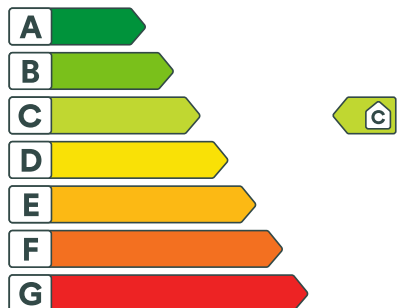
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse <b>Bodøsjøveien 23, 8070 BODØ</b>	
Dato for energimerking <b>27.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-276005</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>19586855</b>
Gårdsnummer <b>37</b>	Bruksnummer <b>31</b>
Seksjonsnummer <b>30</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0310</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggear <b>2008</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>63,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>63,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**140,41 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>166,68 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>10 501 kWh</b>
---	---



## Bodøsjøveien 23, 8070 BODØ



## Detaljer

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



## Bodøsjøveien 23, 8070 BODØ



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

##### Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

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

##### Tiltak 8: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

##### Tiltak 9: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

## VEDTEKTER

for

Sameiet Bodøsjo Vest org. nr. 911 931 958

Vedtektene er fastsatt 03.05.2013 i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret på årsmøte 26.august 2020 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65.

Endret på årsmøte 11. juni 2025 – Oppdatert.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bodøsjo Vest. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.10.2012.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 30 boligseksjoner på eiendommen gnr. 37 bnr. 31 i Bodø kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Parkeringsplass i garasjekjeller.

(3) Til hver seksjon følger eksklusiv bruksrett til innvendig bod i garasje. For bruk av boden betales ingen særskilt avgift til sameiet.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet, og basert på de enkelte seksjoners areal. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjons sameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### 2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

### 2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

**(4) Nye leietakere skal settes inn i vedtekter og husordensregler av utleier. Informasjonen finnes i sameiets portal/hjemmeside.**

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming/markise, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre

felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Korttidsutleie av hele boligseksjonen (Eierseksjonsloven § 24 (7))  
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende. Grensen på 90 dager kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 dager. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

De seksjonseiere som skal drive med korttidsutleie må varsle styret pr. epost om når, hvor lenge og hvem som skal leie.

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### 4. Sameiets parkeringsplasser

Det følger garasje som tinglyst tilleggsdel til hver seksjon. Noen seksjoner er solgt uten garasjeplass. Sameiet har også parkeringsplasser utenfor sameiet, som kan benyttes av seksjonseiere og besøkende. **Kjøretøy skal være flyttbare ifm rengjøring/brøyting mv. Parkeringsplassene skal ikke benyttes til hensetting av kjøretøy som ikke er i bruk, ikke er i kjørbare stand, uregistrerte kjøretøy, campingvogner, tilhengere o.l. Det er ikke anledning for seksjonseiere eller leietakere til å hensette kjøretøy som tilhører andre enn seksjonseiere eller leietakere på parkeringsplassene.**

Dersom en seksjonseier likevel ikke disponerer garasjeplass, plikter vedkommende å kjøpe garasjeplass umiddelbart dersom kjøretøy anskaffes eller seksjonseieren varig begynner å disponere kjøretøy. I ethvert tilfelle plikter ny seksjonseier å kjøpe garasjeplass når seksjonen overdras ved salg, arv, skifte eller på hvilken som helst annen måte.

Eneretten til garasjeplass er ikke til hinder for at seksjonseiere inngår avtaler seg imellom om bruk av den garasjeplassen sameieren har bruksrett til.

Ansvar for vedlikehold og rengjøring tilligger uaktet slik avtale den seksjonseieren som har eneretten.

### 4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Det er etablert infrastruktur for tilkobling av lader for el-bil og ladbar hybrid på samtlige parkeringsplasser. På parkeringsplasser hvor det ikke er installert ladepunkt (boks for tilkobling av bil) må seksjonseier kontakte leverandør av anlegget for anskaffelse av ladepunkt. Det er ikke tillatt å installere ladepunkt av annet fabrikkat enn det som leveres av sameiets leverandør av tjenesten. Seksjonseier må inngå kontrakt med leverandøren om tilkobling.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales til sameiets leverandør av tjenesten, basert på den avtale som inngås med leverandøren.

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar, dusjanlegg og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring
- i) innsiden av vinduer, terrasse- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, terrasse og ytterdører til bolig dersom styret finner at slik utskifting er påkrevd. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (for eksempel punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret. Styret er ansvarlig for rapportering til sameiets forsikringsselskap. Styret er ansvarlig for informasjon til eventuelle andre berørte eiere og nødvendig oppfølging til skaden er utbedret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av terrasse- og ytterdører til boligene dersom styret finner at dette er påkrevd, eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

#### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

#### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet dekker også avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Styret skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene fastsettes av årsmøtet og fordeles etter sameiebrøken.

#### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

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

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredelsen må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder, nestleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **9-12 Valgkomite**

Valgkomiteen **kan** bestå av inntil tre medlemmer og inntil tre varamedlemmer som skal fremme forslag til årsmøtet vedrørende valg av styret og medlemmer til valgkomiteen. Valgkomiteen velger selv sin leder. Konstituering av valgkomiteen skjer på første møte etter ordinært årsmøte. **I fravær av valgkomite kan styret innstille styremedlemmer og varamedlemmer.**

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettskjøpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler

fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BODØSJØ VEST

Husordensreglene ble fremlagt på årsmøtet 26.08.2020 og kan iht. Vedtektene for sameiet endres av styret. Husordensreglene er utdyping av sameiets vedtekter.

Endret på årsmøtet 11. juni 2025 – Oppdatering.

### § 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

Sameierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av den øvrige husstand, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten jfr. Husleieloven Kapittel 7.

Styret kan gi pålegg til den enkelte sameier om å følge opp eller utbedre forhold som er i strid med husordensreglene. Dersom sameieren ikke følger opp gitt pålegg ansees det som et brudd på vedtektene jfr. vedtektenes § 7.

Sameierne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Meldinger fra styret eller forretningsfører, ved oppslag eller brev/rundskriv gjelder som tillegg til husordensreglene.

### § 2. RO I LEILIGHETEN OG TILSTØTENDE UTEOMRÅDER

**Støyende aktiviteter er ikke tillatt på hverdager mellom kl. 2200 og 0700 og i helger mellom kl. 2300-0700. Planlagte støyende aktiviteter må varsles tilstøtende leiligheter. Som støyende aktiviteter regnes: banking, boring, høy musikk, roping/høylydt tale og lignende. Høytalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.**

**På søndager og helligdager skal det være ro i leilighetene.**

TA HENSYN TIL DINE NABOER, husk at betongvegger og betonggulv leder støy.

### § 3. PARKERING

Parkering og kjøring med motordrevet kjøretøy på Sameiets gang- og grøntområder er forbudt, unntatt garasje og utvendig parkeringsplass. Overtredelse kan føre til borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Garasjeanlegget består av en låst del til bruk for sameierne. Sameiet er ikke ansvarlig for at sameiernes enerett til bruk av egen garasjeplass respekteres av andre. Misbruk av andre sameieres plasser kan føre til borttauing for misbrukers regning og risiko.

Garasjeplassene og utvendige parkeringsplasser skal kun brukes til hensetting av biler som er i jevnlig bruk. Garasje-plassene skal til enhver tid holdes rene og forsvarlige vedlikeholdt. Løsøre gjenstander, skrot, søppel o. l. skal ikke henges på garasjeplassene eller utvendige parkeringsplasser. Det er ikke tillatt å bruke garasjeplassene og utvendige

parkeringsplasser til hensetting av uregistrerte biler, bilvrak eller lignende. Det er heller ikke tillatt å benytte garasjeplassen til reparasjon av biler.

Ved overtredelser kan styret gi pålegg om å utføre vedlikehold av plassen og/eller opprydding og fjerning av gjenstander. Dersom sameieren ikke etterkommer slikt pålegg innen en av styret fastsatt rimelig frist, kan styret fjerne gjenstandene for sameierens regning og ansvar.

Tomgangskjøring i garasje og gjestegarasje er ikke tillatt. Lading av elbil og ladbar hybrid via stikkontakt i garasjen er ikke tillatt da dette medfører brannfare.

### § 4. UTEANLEGG

Sameiet tar hensyn til barnas behov for lek og utfoldelse. Grøntarealene er bruksområder som barna disponerer fullt ut, forutsatt at det blir vernet om busker, trær og annen beplantning. Fotball og lignende lek skal foregå slik at det ikke medfører unødvendig støy for beboerne.

**Sameiet sørger for snøbrøyting av privat vei og fellesparkering utenfor sameiet. Seksjonseiere og leietakere har et felles ansvar for rydding av snø ved dører og porter til garasjeanlegget. Utstyr for snørydding står i garasjene.**

### § 5. BALKONGER

Tørking av tøy på balkongene skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Risting/banking av tøy fra terrassene skal ikke forekomme. Teppebanking og lignende skal foregå på området mellom blokkene.

Ved større snøfall skal balkongene ryddes for snø slik at en unngår vannskader på leiligheten under og bygningen forøvrig.

Ved vanning av blomsterkasser må det påses at vann ikke renner ned på balkongen under. Spyling av balkonggulv eller gjenstander på terrassen må ikke forekomme på grunn av balkongenes konstruksjon (fare for vannskader er stor).

Til grilling på balkongene er det kun tillatt å benytte gass eller elektrisk grill. Engangsgrill er forbudt å bruke. Grilling skal IKKE være til sjenanse for naboer. Slukkemiddel skal være tilgjengelig i nærheten ved grilling.

Det er ikke tillatt å montere varmpumper eller andre innretninger som avgir støy eller kondens på terrassene da disse medfører skade på bygningen og unødig støy for naboer. Varmepumper avgir store mengder kondensvann som kan medføre vannskader og issprengning på bygningen.

**Ved bruk av utvendig dekorbelysning, skal slikt ha samme farge, varm hvit. Det tillates ikke blinkende, men kun fast belysning.**

Det er ikke anledning til å oppbevare søppel, utrangerte hvitevarer eller lignende på balkongene da dette er med på å gi et forsøplende inntrykk av vårt sameie.

**Røyking må foregå slik at det i minst mulig grad er til sjenanse for naboer.,**

#### **§ 7. OPPGANGER OG KORRIDORER**

Kun barnevogner som er i daglig bruk er tillatt plassert i felles trapperom og gang. Det skal ikke stå flere vogner i dette området enn at krav til forsvarlig rømningsvei, jfr. brannforskriftene opprettholdes. Barnevogner som ikke er i daglig bruk til transport av barn, samt sykler, ski, kjelker og annet løsøre skal plasseres i egen leilighet, garasjebod eller på balkongen.

Det er ikke anledning til å sette fra seg gjenstander i korridorene til bodene.

I et HMS perspektiv vil gjenstander som er til hinder for fremkommelighet/fri rømningsvei bli fjernet av vaktmester og kastet dersom de ikke er hentet av eier innen 14 dager.

Det skal være ro og orden i trapperom og gang. Lek og opphold i trapperom og gang er ikke tillatt. Uvedkommende skal ikke gis adgang til trapperom og gang.

Utgangsdørene og dører til boder skal alltid være låst.

Oppslagstavlen er kun for bruk til meddelelser fra styret. De kan også benyttes av beboere som har behov for å varsle om planlagte støyende aktiviteter, jfr. § 2. Vaktmester bistår med plassering av oppslag fra beboere.

#### **§ 8. AVFALLSROM**

**Det skal være ryddighet og orden på avfallsrommet.** Avfall skal sorteres iht. IRIS Salten sine bestemmelser om kildesortering før det kastes i avfallscontainerne som er plassert i avfallsrommet ved inngangspartiet. Det må ikke kastes flytende, brennende eller lett antennelig avfall i brønnene.

Matavfall (grønne poser) kastes i matavfallscontainere (brunt lokk), vanlig ren plastemballasje legges i IRIS klare samleposer. Restavfall (hvite/vrengte handleposer) kastes i containeren for restavfall (grått lokk). Kartonger/papir/tynn emballasjepapp kastes i papircontainer (blått lokk). Rengjort glass- og metallemballasje kastes i containere for glass og metall (grønt lokk). **Pappesker og tykk emballasjepapp skal ikke i avfallsrommet, men legges i tilhengeren parkert i garasje 2 eller kastes på IRIS Salten Miljøtorg.**

Det er ikke tillatt å sette avfall ved siden av avfallbeholderne.

Annet type avfall (elektriske artikler, farlig avfall som maling, olje, batterier osv.) skal bringes til en av gjenbruksstasjonene til IRIS Salten. Mindre elektriske artikler, som batterier, lysrør og lyspærer kan også leveres til butikk som selger slike varer.

**Ved overtredelse og avvik kan sameiet pålegge seksjonseierne og leietakerne som er ansvarlige å dekke sameiets kostnader for fjerning av søppel.**

#### **§ 9. DYREHOLD**

Dyrehold er kun tillatt hvis man lufter dyret utenfor boligområdet og overholder bestemmelsene for båndtvang i Bodø kommune. Innenfor boligområdet skal hunder alltid være i bånd. Det er ikke anledning til å sette dyr i bånd, løpestreng eller liknende på sameiets område. **Avføring og andre etterlatenskaper etter dyr skal fjernes umiddelbart fra sameiets fellesarealer av den som har ansvar for dyret.**

Dyrehold skal ikke være til plage og sjenansen for øvrige beboere, noe som blant annet medfører at dyr skal holdes unna sandkasser, lekeplasser og andre steder der barn leker.

Det er ikke tillatt å drive oppdrett eller kennel i sameiet. Det å være dyreeier betyr at man i utgangspunktet eier dyret selv. Overtredelser av disse bestemmelser medfører at dyreholdet må opphøre innen de frister styret fastsetter.

#### **§ 10. PARABOLANTENNER OG TEKNISKE INNRETNINGER**

Oppsetting av parabolantenne krever godkjenning fra styret. Dersom en sameier har et spesielt behov for å sette opp en parabolantenne skal den plasseres på egen terrasse og ingen deler av antennen skal være utenfor egen terrasse/bygningskropp. Antennen skal ha en farge som går mest mulig i ett med bakgrunnen.

**Det er ikke anledning for seksjonseiere eller leietakere å sette opp kameraovervåking eller andre tekniske innretninger i sameiet som kan påvirke privatlivets fred og personvernet til andre.**

#### **§ 11. SKADER PÅ SAMEIETS EIENDOM**

Dersom skader på sameiets eiendom eller eiendeler kan føres tilbake til en bestemt person, voksen eller barn, vil vedkommende bli stilt ansvarlig for skaden.

#### **§ 12. FORSIKRINGSSKADER**

Ved bygningsmessige skader i seksjonen(e), som dekkes av sameiets huseierforsikring, skal seksjonseieren dekke den egenandel som er fastsatt av forsikringsselskapet til enhver tid, dersom skaden kan tilbakeføres til seksjonseierens installasjoner eller bruk av disse.

#### **§ 13. OPPVASK- OG VASKEMASKIN**

Maskinene må brukes med omtanke og ikke etter kl. 22.00, så vel for å hindre vannskade, som av hensyn til naboene som kan sjeneres av støyen. Tilførsels- og utløpsslanger må jevnlig kontrolleres og skiftes ut ved tegn til skade. Leiligheten skal ikke forlates så lenge maskinen(e) er i gang, slik at eventuelle vannlekkasjer kan oppdages før skade oppstår.

Automatiske stoppventiler anbefales montert.

## § 14. VENTILASJONSANLEGG

Ventilasjonsanlegget for leilighetene er basert på at det trekkes luft inn gjennom ventilasjonsåpninger i tak på stue/kjøkken og bad. For at ventilasjonsanlegget skal fungere må ventilasjonsåpningene ikke tettes igjen. Seksjonseiere er ansvarlige for å skifte filter i ventilasjonsanlegget årlig.

## § 15 BRANNSIKRING

I henhold til Forskrift om brannforebyggende tiltak skal det være minst en sertifisert røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Det skal videre være brannslange/pulverapparat/skumapparat i alle leiligheter.

Vedlikehold av alt utstyr er seksjonseiers ansvar. Det er innført årlig branntilsyn i sameiet, og det forventes at tilsynet gis adgang til alle leiligheter. Mislighold av brannsikring/brannvern kan føre til avkortning av erstatning ved brann.

***Oppdateres ift felles brannvarslings- og lekkasjesikringsanlegg. Seksjonseier/leietaker skal tilgjengeliggjøre wifi for brann-, lekkasjevarsling og andre installasjoner som sameiet installerer for å ivareta sikkerheten.***

## § 16 HENVENDELSER TIL STYRET

Alle henvendelser til styret skal foregå skriftlig pr. Epost til [post@bodosjovest.no](mailto:post@bodosjovest.no). Anonyme henvendelser behandles ikke.

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET BODØSJØ VEST

---

Møtedato:	onsdag, 11. juni 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 19:00
Møtested:	Møterommet hos Peppes pizza i Sjøgata og digitalt på Microsoft Teams

---

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreg (forretningsfører) foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kiersten Oestreg (forretningsfører) foreslått. Til å underskrive protokollen ble Hege Petterson foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

10 seksjonseiere  
0 fullmakter  
Totalt 10 stemmer

**Vedtak:** Godkjent

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

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

**Vedtak:** Godkjent

---

## 2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

---

### 3. Årsregnskap for 2024

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

**Vedtak:** Godkjent

### 4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 100 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Tina A. Hanssen ble valgt som styreleder for to år ved akklamasjon.

### 5.2. Valg av styremedlemmer

Katrine Klette Skogøy ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

### 5.3. Valg av varamedlemmer

Valery Mortensen ble valgt som varamedlem for to år ved akklamasjon.

---

#### Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Tina A. Hanssen	På valg: 2027
Styremedlem:	Jonny Johansen	På valg: 2026
Styremedlem:	Katrine Klette Skogøy	På valg: 2027
Varamedlem:	Valery Mortensen	På valg: 2027

**Vedtak:** Godkjent

## 6. ENDRING AV VEDTEKTER

### Forslagstiller:

Styret

### Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

### Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner det fremlagte forslaget til nye vedtekter i sin helhet slik som fremlagt.

### Vedtak:

Enstemmig godkjent.

## 7. ENDRING AV HUSORDENSREGLER

### Forslagstiller:

Styret

### Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

### Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner det fremlagte forslaget til nye husordensregler i sin helhet slik som fremlagt.

### Endringsforslag:

Det var en feil ved eksportering som gjorde at endringene om røyking kom under paragraf 5. Det skulle være sin egen paragraf slik at det står slikt i husordensregler:

#### § 6 Røyking

*Røyking må foregå slik at det i minst mulig grad er til sjenanse for naboer.*

### Vedtak:

Enstemmig godkjent.

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

### Møteleder:

Kiersten Oestreng

### Protokollvitne:

Hege Petterson



**Solibo AS**  
Dronning Eufemias Gate 16  
0191 Oslo  
NO 920 800 572 MVA  
meglerkontakt@solibo.no

**EiendomsMegler 1 Nord-Norge AS**  
E-post: sander.moe@em1nn.no

**Boligopplysninger for boligselskap:**

**Sameiet Bodøsjø Vest**

20.03.2026

#### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.03.2026

**Boligselskap:** Sameiet Bodøsjø Vest  
**Organisasjonsnr:** 911 931 958  
**Gnr./bnr:** 37 / 31  
**Eier(e):** Stig-Are Olsen

**Seksjonsnr:** 30  
**Adresse:** Bodøsjøveien 23, 8070 Bodø

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/bodosjo/](http://home.solibo.no/hp/bodosjo/)  
**Kontaktkjema til styret:** [home.solibo.no/hp/bodosjo/kontakt](http://home.solibo.no/hp/bodosjo/kontakt)

#### Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

#### Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringselskap:** Fremtind Forsikring AS, avtalnr. 3086023
- **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

- **Parkeringsbestemmelser:** Til hver seksjon følger eksklusiv bruksrett til innvendig bod i garasje.

#### Informasjon om lån:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1213.84.90295
Nominell rente (flyt):	8,75 %
Innfrielsesår:	2029
Låntype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.03.2026:	kr 335 076
Andel av saldo:	kr 11 169
IN-ordning:	Nei

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.916,- pr. mnd
Kabel-TV/Internett	kr. 584,- pr. mnd
Totale felleskostnader	kr 4.500,- pr. mnd

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 18 928	kr 11 997

#### Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

#### Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

#### Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5 250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6 725,- ink. mva.

**Med vennlig hilsen,  
Solibo AS**

## Ordinært årsmøte

Sameiet Bodøsjø Vest

11. juni 2025

## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

*«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*

*Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*

*Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

### FYSISK MØTE MED EN DIGITAL LØSNING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført som fysisk møte med en digital løsning. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Bodøsjø Vest

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte med en digital løsning via Teams.

**Dato for digitalt møte:** 11.06.2025  
**Tidspunkt:** 19:00  
**Sted:** Møterommet hos Peppes pizza i Sjøgata  
eller digitalt på Microsoft Teams

**Trykk på lenken for å delta:**  
[Bli med i møtet nå](#)  
**Møte-ID: 323 833 566 375 8**  
**Passord: A4hx3nD7**

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### 6. ENDRING AV VEDTEKTER

### 7. ENDRING AV HUSORDENSREGLER

## 1. KONSTITUERING

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

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Styrets sammensetning

Styreleder	Knut Eirik Sølsnes	På valg:	2025
Styremedlem	Katrine Skogøy	På valg:	2025
Styremedlem	Jonny Johansen	På valg:	2026
Varamedlem	Tina A. Hansen	På valg:	2025

### Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <http://home.solibo.no/hp/bodosjo>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

### Forretningsfører

Navn: Solibo AS

### Revisor

Navn: KPMG

### Forsikring

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Polisenummer: 31834549

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

## Opplysninger om styrets arbeid i perioden

### Årsberetning for sameiet Bodøsjø Vest 2024-2025

#### Oversikt over hvem som sitter i styret:

Styrets leder har i perioden vært Knut Eirik Sølvsnes, styremedlemmer har vært Katrine Skogøy og Jonny Johansen. Varamedlem har vært Tina A. Hanssen.

#### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsfører i perioden har vært SOLIBO AS med KPMG som revisjonsfirma.

#### Bygninger og forsikringer:

Det er 30 seksjoner i sameiet, gårds- og bruksnummer 37/31. Bygningene har i perioden vært forsikret gjennom DnB/Fremtind skadeforsikring med avtalenummer 31834549.

#### Økonomien for året som har gått:

Styret har prioritert å sikre god og stabil økonomi for sameiet for å kunne holde felleskostnader på samme nivå som forrige år og å ha rammer for å kunne finansiere både større og mindre vedlikehold/oppgraderinger uten behov for låneopptak. Det arbeides gjennomgående med å reforhandle ulike avtaler for å redusere kostnader.

Nødvendig vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen har i perioden blitt holdt på et lavt nivå, som var iht plan.

Med bakgrunn i generell forhøyelse av kostnader i samfunnet, som kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, lisenskostnader og avsetninger til fremtidig vedlikehold ble det likevel nødvendig å øke felleskostnadene fra januar 2025.

Forretningsfører og styreleder redegjør for økonomien/årsregnskap under årsmøtet, styrets vurdering er at økonomien er god og iht. intensjonen.

#### Styremøter og styrets arbeid:

Styret har i perioden hatt 7 fysiske og digitale møter etter behov. Sakene har vært dominert av vedlikeholdsprosjekter, driftsproblematikk, oppfølging av leverandører og løpende drift. Henvendelser fra seksjonseiere og beboere som er leietakere har blitt besvart utenfor styremøtene. Styreleder har i inneværende år hatt store begrensninger i tilgjengelig tid og dette har i noen tilfeller medført forsinkelser i saksbehandling og oppfølging.

#### Vedlikehold av bygningsmassen:

Tilstandskontroll av bygningsmassen ble i 2023 utført av Anticimex Nord-Norge med et svært godt resultat. De få forbedringspunktene som ble påvist, ble fulgt opp i 2024. Største forbedringspunkt var etablering av felles anlegg for varsling av brann og vannlekkasjer.

Det har i perioden blitt utført vedlikehold/oppgraderinger:

- Etablering av felles anlegg for varsling av brann og vannlekkasjer
- Periodisk vedlikehold av heisanlegget
- Bytte/oppgradering/stabilisering av låssystem (oppfølging av leverandørs leveranse)

- Div. Mindre oppdrag

Prosjekter som det er innhentet tilbud på, men som ikke er igangsatt:

Rens av ventilasjonskanaler i hele sameiet – løst ved innkjøp av rensutstyr som kan brukes av vaktmester.

Etablering/utvidelse av varmekabler foran garasjer og søppelrom.

Det ble i 2024 arbeidet med en utredning om strømtilførselen til sameiet er tilstrekkelig dimensjonert ifm feilsøking på ladeanlegget for elbiler, gjennom dialog med nettleverandør Arva. Konklusjonen fra Arva var at anlegget er tilstrekkelig dimensjonert og at det ikke er behov for ytterligere strømtilførsel. «Det er ikke behov for økt tilførsel til sameiet, hadde dette vært problemet ville hovedsikring til sameiet falt ut og hele sameiet ville blitt fri for strøm.» Leverandør av ladeanlegget har gjennomført omfattende feilsøk og tidligere problemer synes å ha opphørt.

#### HMS

Årlig egenkontroll av eierseksjoner mht brannvarsling og slukkeutstyr i sameiet Bodøsjø Vest ble gjennomført i november/desember 2023. Tilstandskontroll av bygningsmassen som ble utført av Anticimex Nord-Norge påpekte at det ikke var felles brannvarslingsanlegg i sameiets fellesområder.

Det ble etablert felles varsling for brann- og vannlekkasjevarsling både for fellesområder og de enkelte eierseksjonene i 2024. Anlegget har også en funksjon som boligalarm ved fravær, som kan aktiveres av seksjonseiere/beboere.

Sameiet har forsikringsavtale som omfatter ulykke dugnad og barn u/12 år på lekeplass.

#### Kort informasjon om arrangementer som er avholdt:

Styret organiserte årlig ryddedugnad med container. Det har vært andre arrangementer som beboerne selv har stått for.

For styret i sameiet Bodøsjø Vest,

Bodø 20.4..2025

Knut Eirik Sølvsnes  
styreleder

### Kommentarer til årsregnskapet

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

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

### Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

### Årsregnskap 2024

for

**Sameiet Bodøsjø Vest**

Orgnr: 911 931 958

#### Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 1.1</b>	<b>359 368</b>	<b>258 291</b>
<b>ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>		
Årets resultat	41 606	143 122
Avskrivninger	27 120	27 120
Avdrag lån	73 773	69 165
<b>ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>-5 047</b>	<b>101 077</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>354 321</b>	<b>359 368</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE</b>		
Omløpsmidler	423 530	448 613
Kortsiktig gjeld	69 210	89 246
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>354 321</b>	<b>359 368</b>

## Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 584 000	1 512 000	1 584 000	1 694 880
Annen driftsrelatert inntekt		17 051	3 775	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 601 051</b>	<b>1 515 775</b>	<b>1 584 000</b>	<b>1 694 880</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Personalkostnader	2	49 379	42 642	50 675	15 845
Styreonorar	3	95 000	95 000	95 000	135 000
Forsikring		101 512	65 311	105 000	111 700
Forretningsførsel	4	67 670	67 379	65 992	61 100
Revisjon		15 538	14 438	15 159	7 725
Kommunale avgifter		229 670	377 928	402 489	260 000
Eiendomsskatt		157 746	0	0	157 800
Avskrivninger	5	27 120	27 120	27 120	0
Energi/fyring		76 174	59 533	57 810	83 900
Kabel-TV/internett		178 558	189 238	183 456	184 800
Vedlikehold	6	256 163	166 737	234 861	317 000
Andre driftskostnader	7	271 850	221 453	227 996	341 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>1 526 380</b>	<b>1 326 778</b>	<b>1 465 558</b>	<b>1 676 270</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>74 672</b>	<b>188 998</b>	<b>118 442</b>	<b>18 610</b>
<b>FINANSINNTÉKT/-KOSTNAD</b>					
Finansinntekter		10 017	1 199	0	0
Finanskostnader		43 083	47 075	42 452	37 300
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>33 066</b>	<b>45 876</b>	<b>42 452</b>	<b>37 300</b>
<b>Resultat</b>		<b>41 606</b>	<b>143 122</b>	<b>75 990</b>	<b>-18 690</b>
<b>DISPONERING</b>					
Overført til/fra egenkapital	8	41 606	143 122		
<b>SUM DISPONERING</b>		<b>41 606</b>	<b>143 122</b>		

## Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Elbillader	5	104 010	131 130
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>104 010</b>	<b>131 130</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		47 604	34 034
Forskuddsbetalte kostnader	9	82 933	71 875
Bankinnskudd		292 993	342 705
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>423 530</b>	<b>448 613</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>527 540</b>	<b>579 743</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	8	28 015	-13 591
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>28 015</b>	<b>-13 591</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	430 315	504 088
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>430 315</b>	<b>504 088</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		33 159	57 027
Skyldige offentlig avgifter	11	3 078	2 471
Annen kortsiktig gjeld	12	32 974	29 749
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>69 210</b>	<b>89 246</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>527 540</b>	<b>579 743</b>

## Noter

### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

### SKATTETREKK

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

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

### NOTE 2 - PERSONALKOSTNADER

Lønn til ansatte	34 650
Feriepenger	4 158
Arbeidsgiveravgift	10 242
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	328
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>49 379</b>

### NOTE 3 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 95 000.

### NOTE 4 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.01.2024 - 31.12.2024	59 000
Etterfakturering av EVER AS	8 670
<b>Sum forretningsførsel</b>	<b>67 670</b>

### NOTE 5 - AVSKRIVNINGER

Anskaffelseskost pr 01.01	271 250
Anskaffelseskost pr 31.12	271 250
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	140 120
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	
Bokført verdi pr. 01.01	131 130
Årets avskrivning	27 120
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>104 010</b>

### NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold VVS	152 390
Vedlikehold elektro	4 164
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	3 364
Drift/vedlikehold heis	22 720
Vedlikehold brannsikring	17 710
Vedlikehold parkering/garasje	11 362
Serviceavtale heis	40 625
Dører og porter	3 828
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>256 163</b>

Sameiet Bodøsjø Vest

**NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renovasjon	213 926
Skadedyrarbeid/soppkontroll	2 424
Containerleie	4 390
Snøbrøyting/gressklipping	15 750
Leie datasystemer	190
Annen leiekostnad	6 000
Driftsmaterialer	7 007
Kostnader dugnad	318
Annen fremmed tjeneste	5 813
Kontorrekvisita	1 763
Porto	1 575
Kontingenter	1 775
Styremøter	1 299
Generalforsamling/årsmøte	931
Øredifferanser	-6
Bank- og andre transaksjonskostnader	8 073
Annen kostnad	622
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>271 850</b>

**NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 1.1	-13 591
Overført til/fra egenkapital	41 606
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>28 015</b>

**NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER**

Forskuddsbetalt forsikring	21 748
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	44 640
Andre forskuddsbetalte kostnader	16 545
<b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b>	<b>82 933</b>

**NOTE 10 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER**

<b>Bank</b>	<b>DNB</b>
Lånenummer	1213.84.90295
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2019
Løpetid	10 år
Innfrielseår	2029
Rentesats (nominell)	9,25 %
<b>Opprinnelig lånebeløp</b>	<b>800 000</b>
Lånesaldo 01.01	504 088
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	73 773
<b>Lånesaldo 31.12</b>	<b>430 315</b>

Sameiet Bodøsjø Vest

**NOTE 11 - SKYLDIG OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	2 074
Skyldig arbeidsgiveravgift	437
Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger	328
Påløpt arbeidsgiveravgift på påløpt lønn	238
<b>Sum skyldig offentlige avgifter</b>	<b>3 078</b>

**NOTE 12 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	7 172
Påløpt rente	2 393
Annen påløpt kostnad	23 409
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>32 974</b>



**KPMG AS**  
Jernbanevæien 100  
Postboks 1434  
8037 Bode

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

Til årsmøtet i Sameiet Bodøsjo Vest

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bodøsjo Vests 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 rettviseende bilde av sameiets 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 sameiet 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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

#### Offices in:

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

Gale	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålesund	Finnset	Molde	Strømsund
Årstad	Homer	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Tromsø
Bodo	Kauvik	Sandnessjøen	Tynset
Oslo	Kristiansund	Sjøanger	Ålesund

Femnes Dokumentmøkkel: 81A1D-3XWRN-RAV9-6QLA2-HFHZL-DH0V1



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Bodøsjo Vest

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 sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaten 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 sameiets 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 sameiet 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 rettviseende 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)

Femnes Dokumentmøkkel: 81A1D-3XWRN-RAV9-6QLA2-HFHZL-DH0V1

## PEÑÑƏ

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

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

**Meidelsen, Kirsti H R**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-06-04 21:55:09 UTC



Penneo DokumentID: 81A7D-3XWBL-JAVF-6QLA2-HTHZL-DW0V1

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

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

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. 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.

### Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 100 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### Innstilling til nytt styre i sameiet Bodøsjø Vest for 2025-2026

Jeg innstiller følgende til nytt styre i sameiet Bodøsjø Vest for perioden 2025-2026:

Styreleder:	Tina A. Hanssen
Styremedlem:	Jonny Johansen
Styremedlem:	Katrine Klette Skogøy
Varamedlem:	velges under møtet

Mvh

Knut Eirik Sølsnes  
Avtroppende styreleder

### 5.1 Valg av styreleder

### 5.2 Valg av styremedlemmer

### 5.3 Valg av varamedlem

## 6. ENDRING AV VEDTEKTER

### Forslagsstiller:

Styret

### Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret ser behov for oppdaterte vedtekter. **Se vedlegg 1.**

### Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner det fremlagte forslaget til nye vedtekter i sin helhet slik som fremlagt.

## 7. ENDRING AV HUSORDENRSREGLER

### Forslagsstiller:

Styret

### Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret ser behov for oppdaterte husordensregler. **Se vedlegg 2.**

### Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner det fremlagte forslaget til nye husordensregler i sin helhet slik som fremlagt.

## VEDLEGG 1: NYE VEDTEKTER

### VEDEKTER

for

Sameiet Bodøsjo Vest org. nr. 911 931 958

Vedtektene er fastsatt 03.05.2013 i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret på årsmøte 26.august 2020 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65.

Endret på årsmøte 11. juni 2025 – Oppdatert.

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bodøsjo Vest. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.10.2012.

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 30 boligseksjoner på eiendommen gnr. 37 bnr. 31 i Bodø kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Parkeringsplass i garasjekjeller.

(3) Til hver seksjon følger eksklusiv bruksrett til innvendig bod i garasje. For bruk av boden betales ingen særskilt avgift til sameiet.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

##### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet, og basert på de enkelte seksjoners areal. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- staten,
- fylkeskommuner,
- kommuner,
- selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### 2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

### 2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

**(4) Nye leietakere skal settes inn i vedtekter og husordensregler av utleier. Informasjonen finnes i sameiets portal/hjemmeside.**

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming/markise, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre

felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Korttidsutleie av hele boligseksjonen (Eierseksjonsloven § 24 (7))  
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende. Grensen på 90 dager kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 dager. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenheter brukes som fritidsboliger.

De seksjonseiere som skal drive med korttidsutleie må varsle styret pr. epost om når, hvor lenge og hvem som skal leie.

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### 4. Sameiets parkeringsplasser

Det følger garasje som tinglyst tilleggsdel til hver seksjon. Noen seksjoner er solgt uten garasjeplass. Sameiet har også parkeringsplasser utenfor sameiet, som kan benyttes av seksjonseiere og besøkende. **Kjøretøy skal være flyttbare ifm rengjøring/brøyting mv. Parkeringsplassene skal ikke benyttes til hensetting av kjøretøy som ikke er i bruk, ikke er i kjørbar stand, uregistrerte kjøretøy, campingvogner, tilhengere o.l. Det er ikke anledning for seksjonseiere eller leietakere til å hensette kjøretøy som tilhører andre enn seksjonseiere eller leietakere på parkeringsplassene.**

Dersom en seksjonseier likevel ikke disponerer garasjeplass, plikter vedkommende å kjøpe garasjeplass umiddelbart dersom kjøretøy anskaffes eller seksjonseieren varig begynner å disponere kjøretøy. I ethvert tilfelle plikter ny seksjonseier å kjøpe garasjeplass når seksjonen overdras ved salg, arv, skifte eller på hvilken som helst annen måte.

Eneretten til garasjeplass er ikke til hinder for at seksjonseiere inngår avtaler seg imellom om bruk av den garasjeplassen sameieren har bruksrett til.

Ansvaret for vedlikehold og rengjøring tilligger uaktet slik avtale den seksjonseieren som har eneretten.

### 4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Det er etablert infrastruktur for tilkobling av lader for el-bil og ladbar hybrid på samtlige parkeringsplasser. På parkeringsplasser hvor det ikke er installert ladepunkt (boks for tilkobling av bil) må seksjonseier kontakte leverandør av anlegget for anskaffelse av ladepunkt. Det er ikke tillatt å installere ladepunkt av annet fabrikkat enn det som leveres av sameiets leverandør av tjenesten. Seksjonseier må inngå kontrakt med leverandøren om tilkobling.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales til sameiets leverandør av tjenesten, basert på den avtale som inngås med leverandøren.

### 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

#### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar, dusjanlegg og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring
- i) innsiden av vinduer, terrasse- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, terrasse og ytterdører til bolig dersom styret finner at slik utskifting er påkrevd. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (for eksempel punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdspikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdspikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret. Styret er ansvarlig for rapportering til sameiets forsikringsselskap. Styret er ansvarlig for informasjon til eventuelle andre berørte eiere og nødvendig oppfølging til skaden er utbedret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdspikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdspikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdspikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdspikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av terrasse- og ytterdører til boligene dersom styret finner at dette er påkrevd, eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet dekker også avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Styret skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene fastsettes av årsmøtet og fordeles etter sameiebrøken.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

### 7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### 7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### 8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### 8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder, nestleder og ett styremedlem i fellesskap.

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### 9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

#### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
  - behandle styrets årsberetning/årsrapport
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### 9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### 9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### 9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### 9-12 Valgkomite

Valgkomiteen **kan** bestå av inntil tre medlemmer og inntil tre varamedlemmer som skal fremme forslag til årsmøtet vedrørende valg av styret og medlemmer til valgkomiteen. Valgkomiteen velger selv sin leder. Konstituering av valgkomiteen skjer på første møte etter ordinært årsmøte. **I fravær av valgkomite kan styret innstille styremedlemmer og varamedlemmer.**

#### 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

##### 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

##### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

##### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) resekjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### 11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### 11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler

fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

## VEDLEGG 2: NYE HUSORDERSREGLER

### HUSORDERSREGLER FOR SAMEIET BODØSJØ VEST

Husordersreglene ble fremlagt på årsmøtet 26.08.2020 og kan iht. Vedtektene for sameiet endres av styret. Husordersreglene er utdyping av sameiets vedtekter.

Endret på årsmøtet 11. juni 2025 – Oppdatering.

#### § 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

Sameierne plikter å følge bestemmelsene i husordersreglene og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av den øvrige husstand, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten jfr. Husleieloven Kapittel 7.

Styret kan gi pålegg til den enkelte sameier om å følge opp eller utbedre forhold som er i strid med husordersreglene. Dersom sameieren ikke følger opp gitt pålegg ansees det som et brudd på vedtektene jfr. vedtektenes § 7.

Sameierne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordersreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Meldinger fra styret eller forretningsfører, ved oppslag eller brev/rundskriv gjelder som tillegg til husordersreglene.

#### § 2. RO I LEILIGHETEN OG TILSTØTENDE UTEOMRÅDER

**Støyende aktiviteter er ikke tillatt på hverdager mellom kl. 2200 og 0700 og i helger mellom kl. 2300-0700. Planlagte støyende aktiviteter må varsles tilstøtende leiligheter. Som støyende aktiviteter regnes: banking, boring, høy musikk, roping/høylydt tale og lignende. Høytalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboer.**

**På søndager og helligdager skal det være ro i leilighetene.**

TA HENSYN TIL DINE NABOER, husk at betongvegger og betonggulv leder støy.

#### § 3. PARKERING

Parkering og kjøring med motordrevet kjøretøy på Sameiets gang- og grøntområder er forbudt, unntatt garasje og utvendig parkeringsplass. Overtredelse kan føre til borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Garasjeanlegget består av en låst del til bruk for sameierne. Sameiet er ikke ansvarlig for at sameiernes enerett til bruk av egen garasjeplass respekteres av andre. Misbruk av andre sameieres plasser kan føre til borttauing for misbrukers regning og risiko.

Garasjeplassene og utvendige parkeringsplasser skal kun brukes til hensetting av biler som er i jevnlig bruk. Garasje-plassene skal til enhver tid holdes rene og forsvarlig vedlikeholdt. Løse gjenstander, skrot, søppel o. l. skal ikke hensesettes på garasjeplassene eller utvendige parkeringsplasser. Det er ikke tillatt å bruke garasjeplassene og utvendige

parkeringsplasser til hensetting av uregistrerte biler, bilvrak eller lignende. Det er heller ikke tillatt å benytte garasjeplassen til reparasjon av biler.

Ved overtredelser kan styret gi pålegg om å utføre vedlikehold av plassen og/eller opprydding og fjerning av gjenstander. Dersom sameieren ikke etterkommer slikt pålegg innen en av styret fastsatt rimelig frist, kan styret fjerne gjenstandene for sameierens regning og ansvar.

Tomgangskjøring i garasje og gjestegarasje er ikke tillatt. Lading av elbil og ladbar hybrid via stikkontakt i garasjen er ikke tillatt da dette medfører brannfare.

#### § 4. UTEANLEGG

Sameiet tar hensyn til barnas behov for lek og utfoldelse. Grøntarealene er bruksområder som barna disponerer fullt ut, forutsatt at det blir vernet om busker, trær og annen beplantning. Fotball og lignende lek skal foregå slik at det ikke medfører nødvendig støy for beboerne.

**Sameiet sørger for snøbrøyting av privat vei og fellesparkering utenfor sameiet. Seksjonseiere og leietakere har et felles ansvar for rydding av snø ved dører og porter til garasjeanlegget. Utstyr for snørydding står i garasjene.**

#### § 5. BALKONGER

Tøking av tøy på balkongene skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Risting/banking av tøy fra terrassene skal ikke forekomme. Teppebanking og lignende skal foregå på området mellom blokkene.

Ved større snøfall skal balkongene ryddes for snø slik at en unngår vannskader på leiligheten under og bygningen forøvrig.

Ved vanning av blomsterkasser må det påses at vann ikke renner ned på balkongen under. Spyling av balkonggulv eller gjenstander på terrassen må ikke forekomme på grunn av balkongenes konstruksjon (fare for vannskader er stor).

Til grilling på balkongene er det kun tillatt å benytte gass eller elektrisk grill. Engangsgrill er forbudt å bruke. Grilling skal IKKE være til sjenanse for naboer. Slukkemiddel skal være tilgjengelig i nærheten ved grilling.

Det er ikke tillatt å montere varmpumper eller andre innretninger som avgir støy eller kondens på terrassene da disse medfører skade på bygningen og unødig støy for naboer. Varmepumper avgir store mengder kondensvann som kan medføre vannskader og issprengning på bygningen.

**Ved bruk av utvendig dekorbelysning, skal slikt ha samme farge, varm hvit. Det tillates ikke blinkende, men kun fast belysning.**

Det er ikke anledning til å oppbevare søppel, utrangerte hvitevarer eller lignende på balkongene da dette er med på å gi et forsøplende inntrykk av vårt sameie.

**Røyking må foregå slik at det i minst mulig grad er til sjenanse for naboer.,**

#### § 7. OPPGANGER OG KORRIDORER

Kun barnevogner som er i daglig bruk er tillatt plassert i felles trapperom og gang. Det skal ikke stå flere vogner i dette området enn at krav til forsvarlig rømningsvei, jfr. brannforskriftene opprettholdes. Barnevogner som ikke er i daglig bruk til transport av barn, samt sykler, ski, kjelker og annet løse skal plasseres i egen leilighet, garasjebod eller på balkongen.

Det er ikke anledning til å sette fra seg gjenstander i korridorene til bodene.

I et HMS perspektiv vil gjenstander som er til hinder for fremkommelighet/fri rømningsvei bli fjernet av vaktmester og kastet dersom de ikke er hentet av eier innen 14 dager.

Det skal være ro og orden i trapperom og gang. Lek og opphold i trapperom og gang er ikke tillatt. Uvedkommende skal ikke gis adgang til trapperom og gang.

Utgangsdørene og dører til boder skal alltid være låst.

Oppslagstavlen er kun for bruk til meddelelser fra styret. De kan også benyttes av beboere som har behov for å varsle om planlagte støyende aktiviteter, jfr. § 2. Vaktmester bistår med plassering av oppslag fra beboere.

#### § 8. AVFALLSROM

**Det skal være ryddighet og orden på avfallsrommet.** Avfall skal sorteres iht. IRIS Salten sine bestemmelser om kildesortering før det kastes i avfallscontainerne som er plassert i avfallsrommet ved inngangspartiet. Det må ikke kastes flytende, brennende eller lett antennelig avfall i brønnene.

Matavfall (grønne poser) kastes i matavfallscontainer (brunt lokk), vanlig ren plastemballasje legges i IRIS klare samleposer. Restavfall (hvite/vrengte handleposer) kastes i containeren for restavfall (grått lokk). Kartonger/papir/tynn emballasjepapp kastes i papircontainer (blått lokk). Rengjort glass- og metallemballasje kastes i containere for glass og metall (grønt lokk). **Pappesker og tykk emballasjepapp skal ikke i avfallsrommet, men legges i tilhengeren parkert i garasje 2 eller kastes på IRIS Salten Miljøtorg.**

Det er ikke tillatt å sette avfall ved siden av avfallbeholderne.

Annet type avfall (elektriske artikler, farlig avfall som maling, olje, batterier osv.) skal bringes til en av gjenbruksstasjonene til IRIS Salten. Mindre elektriske artikler, som batterier, lysrør og lyspærer kan også leveres til butikk som selger slike varer.

**Ved overtredelse og avvik kan sameiet pålegge seksjonseierne og leietakerne som er ansvarlige å dekke sameiets kostnader for fjerning av søppel.**

#### § 9. DYREHOLD

Dyrehold er kun tillatt hvis man lufter dyret utenfor boligområdet og overholder bestemmelsene for båndtvang i Bodø kommune. Innenfor boligområdet skal hunder alltid være i bånd. Det er ikke anledning til å sette dyr i bånd, løpestreng eller liknende på sameiets område. **Avføring og andre etterlatenskaper etter dyr skal fjernes umiddelbart fra sameiets fellesarealer av den som har ansvar for dyret.**

Dyrehold skal ikke være til plage og sjenansen for øvrige beboere, noe som blant annet medfører at dyr skal holdes unna sandkasser, lekeplasser og andre steder der barn leker.

Det er ikke tillatt å drive oppdrett eller kennel i sameiet. Det å være dyreeier betyr at man i utgangspunktet eier dyret selv. Overtredelser av disse bestemmelser medfører at dyreholdet må opphøre innen de frister styret fastsetter.

#### § 10. PARABOLANTENNER OG TEKNISKE INNRETNINGER

Oppsetting av parabolantenne krever godkjenning fra styret. Dersom en sameier har et spesielt behov for å sette opp en parabolantenne skal den plasseres på egen terrasse og ingen deler av antennen skal være utenfor egen terrasse/bygningskropp. Antennen skal ha en farge som går mest mulig i ett med bakgrunnen.

**Det er ikke anledning for seksjonseiere eller leietakere å sette opp kameraovervåking eller andre tekniske innretninger i sameiet som kan påvirke privatlivets fred og personvernet til andre.**

#### § 11. SKADER PÅ SAMEIETS EIENDOM

Dersom skader på sameiets eiendom eller eiendeler kan føres tilbake til en bestemt person, voksen eller barn, vil vedkommende bli stilt ansvarlig for skaden.

#### § 12. FORSIKRINGSSKADER

Ved bygningsmessige skader i seksjonen(e), som dekkes av sameiets huseierforsikring, skal seksjonseieren dekke den egenandel som er fastsatt av forsikringsselskapet til enhver tid, dersom skaden kan tilbakeføres til seksjonseierens installasjoner eller bruk av disse.

#### § 13. OPPVASK- OG VASKEMASKIN

Maskinene må brukes med omtanke og ikke etter kl. 22 00, så vel for å hindre vannskade, som av hensyn til naboene som kan sjeneres av støyen. Tilførsels- og utløpslanger må jevnlig kontrolleres og skiftes ut ved tegn til skade. Leiligheten skal ikke forlates så lenge maskinen(e) er i gang, slik at eventuelle vannlekkasjer kan oppdages før skade oppstår.

Automatiske stoppventiler anbefales montert.

#### § 14. VENTILASJONSANLEGG

Ventilasjonsanlegget for leilighetene er basert på at det trekkes luft inn gjennom ventilasjonsåpninger i tak på stue/kjøkken og bad. For at ventilasjonsanlegget skal fungere må ventilasjonsåpningene ikke tettes igjen. Seksjonseiere er ansvarlige for å skifte filter i ventilasjonsanlegget årlig.

#### § 15 BRANNSIKRING

I henhold til Forskrift om brannforebyggende tiltak skal det være minst en sertifisert røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Det skal videre være brannslange/pulverapparat/skumapparat i alle leiligheter.

Vedlikehold av alt utstyr er seksjonseiers ansvar. Det er innført årlig branntilsyn i sameiet, og det forventes at tilsynet gis adgang til alle leiligheter. Mislighold av brannsikring/brannvern kan føre til avkortning av erstatning ved brann.

*Oppdateres ift felles brannvarslings- og lekkasjesikringsanlegg. Seksjonseier/leietaker skal tilgjengeliggjøre wifi for brann-, lekkasjevarsling og andre installasjoner som sameiet installerer for å ivareta sikkerheten.*

#### § 16 HENVENDELSER TIL STYRET

Alle henvendelser til styret skal foregå skriftlig pr. Epost til [post@bodosjovest.no](mailto:post@bodosjovest.no). Anonyme henvendelser behandles ikke.

## FULLMAKTSSKJEMA

### ÅRSMØTE

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

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

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

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

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

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

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.

### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	10.10.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/30	Bruk av grunn	( )

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstifelle	Forr.dato	Kom.saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Seksjonering	03.10.2012	2012/6701	Tinglyst	
Seksjonering	08.10.2012		13.10.2012	

### Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
OLSEN STIG-ARE	Hjemmelshaver (H)	Gulstadveien 26	Bosatt (B)
	1/1	8445 MELBU	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bodøsjoelvei 23	H0310	37/31/0/30	63	3	1	1	Kjøkken

### Adresse

Vegadresse: Bodøsjoelvei 23

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8070 BODØ	Kirkesogn	10010202 Bodin
Grunnkrets	604 Bodøsjoen 1	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	1 Sentrum		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19586855		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	26.08.2010

1: Bygning 19586855: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 26.08.2010

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3248
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3248
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	30

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetilatelse	25.09.2007	10.10.2007	
Igangsettingstillatelse	25.09.2007	01.10.2008	
Midlertidig brukstillatelse	18.12.2008	19.12.2008	
Ferdigattest	26.08.2010	30.08.2010	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bodøsjoelvei 23	H0310	37/31/0/30	63	3	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	10	662	0	662	0	0	0
H02	10	662	0	662	0	0	0
H01	10	662	0	662	0	0	0
K01	0	1262	0	1262	0	0	0

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 37/31

Bruksnavn	FREDHEIM	Beregnet areal	2959.1
Etablert dato	15.05.1920	Historisk oppgitt areal	4892
Oppdatert dato	30.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.1	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7461636.7	475506.64		Ja	2959.1	



## Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 19.03.2026

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	30
Adresse	Bodøsjøveien 23, 8070 BODØ								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 19.03.2026

### Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	30
Adresse	Bodøsjøveien 23, 8070 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
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner

#### Plantyper uten treff

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

### Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KPA2022 ( <a href="http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022">http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022</a> )
<b>Navn</b>	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.06.2022
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.aaalplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf">https://www.aaalplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 5 918 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> B

### Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1239 ( <a href="http://webhote3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1239">http://webhote3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1239</a> )
<b>Navn</b>	Felt BE10 Bodøsjøen
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.06.2007

**Bestemmelser** - [https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/10825/1804\\_1239\\_endring\\_planbest\\_20171122.pdf](https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/10825/1804_1239_endring_planbest_20171122.pdf)

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Fortau
	<b>Feltnavn</b>	SF
	<b>Delareal</b>	140 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Veg
	<b>Feltnavn</b>	f_SV2
	<b>Delareal</b>	17 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Parkeringsplasser
	<b>Feltnavn</b>	f_SP
	<b>Delareal</b>	548 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Veg
	<b>Feltnavn</b>	f_SV1
	<b>Delareal</b>	1 997 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Boligbebyggelse
	<b>Feltnavn</b>	B2
	<b>Delareal</b>	255 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Veg
	<b>Feltnavn</b>	o_SV1

## Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1224 ( <a href="http://webhote3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1224">http://webhote3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1224</a> )
<b>Navn</b>	Bodøsjøveien 23. Del av felt BE10, Gnr 37 Bnr 31
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05.04.2005

**Bestemmelser** - <https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/330/1184652594718.pdf>

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	8 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Felles avkjørsel
	<b>Delareal</b>	2 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Gang-/sykkelvei

<b>Delareal</b>	1 204 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Boliger
<b>Delareal</b>	675 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Gate m/fortau
<b>Delareal</b>	500 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Felles lekeareal

## Bestemmelser til bebyggelsesplan for felt BE 10 i Bodøsjøen

Vedtatt av Planutvalget i møte den 05.04.2005

Under sak nr. 06/124

### § 1 Generelt

Planområdets grense er vist med en tykk stiplet grense.

Formålet med bebyggelsesplanen er tilretteleggelse for boligbebyggelse.

Bestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene til kommunedelplan for Bodøsjøen. Planen er inndelt i følgende reguleringsformål:

#### BYGGEOMRÅDE

Boliger med tilhørende anlegg i felt B1

#### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Gate med fortau  
Annen veigrunn  
Gang-/sykkelvei  
Busslomme

#### SPECIALOMRÅDER

Privat vei  
Frisiktsone

#### FELLESOMRÅDER

Felles lekeareal for barn – Felt FL 1

### § 2 BYGGEOMRÅDE BOLIGER

Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser planen viser.

#### KJEDEHUS – HUSTYPE A

Bebyggelsen tillates oppført i to boligitasjer, med underetasje for parkering etc. i tillegg. Bolighuset skal ha pulttak, med takvinkel 10 grader +/- 3 grader.

Bebyggelsesplanen fastsetter høyde på topp gulv underetasje. Maks gesimshøyde settes til 6,5 meter og mønehøyde til 10 meter, regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Arker, takoppbygg etc. tillates ikke.

Boligtype A kan enten innredes som vertikaldelt bolig, eller med horisontaldelte leiligheter – én i hver etasje. Det tillates 5-9 boenheter i denne husgruppen.

#### 2.1 TERRASSEHUS – HUSTYPE B

Bebyggelsen tillates oppført terrassert i 4 etasjer, pluss underetasje for parkering.

Bolighuset skal ha pulttak med takvinkel 10 grader +/- 3 grader.

Bebyggelsesplanen fastsetter høyde på topp gulv underetasje; gjelder nederste/sydligste bolig. Maks gesimshøyde settes til 7 meter og maks mønehøyde til 15 meter, regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Det tillates 6 boenheter i denne husgruppen.

#### 2.2 KJEDEHUS – HUSTYPE C

Bebyggelsen tillates oppført i 3 etasjer, regnet fra nytt planert terreng. I tillegg tillates nedgravd parkeringskjeller. Bolighuset skal ha pulttak med takvinkel 10 grader +/- 3 grader. Bebyggelsesplanen fastsetter høyde på topp gulv 1. etasje for hvert kjedehus.

Hvert kjedehus tillates innredet med horisontaldelt bolig i hver etasje (3 stk. leiligheter over hverandre), eller én horisontaldelt bolig og én vertikal bolig over 2 etasjer (2 stk. leiligheter over hverandre).

Det tillates 10-13 boenheter i denne husgruppen.

Maks gesimshøyde settes til 6,5 meter og maks mønehøyde til 10 meter, regnet fra ferdig planert terreng- og veinivå.

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 PARKERING

For alle boliger innenfor felt B1 er det krav om 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet. Ved full utbygging av feltet (28 boenheter) gir dette 42 biloppstillingsplasser. For hustype A og B er det planlagt én carport pr. boenhet. For hus nr. 1-3 er det i tillegg medtatt til sammen 3 biloppstillingsplasser. For hus nr. 4-8 er det avsatt 0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet i parkeringskjeller under hustype C. For hustype C er det avsatt 1,5 pr. biloppstillingsplasser pr. boenhet i parkeringskjeller. Dette gir 24 biloppstillingsplasser i parkeringskjeller under hustype C.

### 3.2 Støy

Det kreves støyberegninger. Ved byggeanmeldelse skal det redegjøres konkret for hvilke tiltak som er gjennomført med hensyn til flystøy og veistøy for å oppnå godkjent støynivå. Dette gjelder både for rom inne i hus og uteplasser.

Planområdet ligger i flystøysone III. Bodøsjøveien gir veitrafikkstøy. Beregningene skal danne grunnlag for hvordan husfasadene skal tilleggisoleres for å få et innvendig støynivå i henhold til forskriftene. Likeledes utforming av støyskjermen langs Bodøsjøveien.

- 3.3 Gjerder, beplantning eller annen innhegning skal plasseres minimum 0,75 meter fra veikant.

Det tillates ikke oppsetting av gjerde mot offentlig vei/fortau, kun hekk, granhekk tillates ikke.

- 3.4 Innenfor hvert boligfelt skal bolighusene med tilhørende anlegg oppføres samlet og ha en enhetlig utforming. Det tenkes her på materialvalg og utforming av fasader/tak samt fargevalg.

- 3.5 Innenfor hvert boligfelt skal felles parkeringsareal opparbeides sammen med øvrig veinett.

- 3.6 For de avsatte arealer til lekeplass og felles grønt skal det utarbeides egen opparbeidelsesplan som skal godkjennes av kommunen.

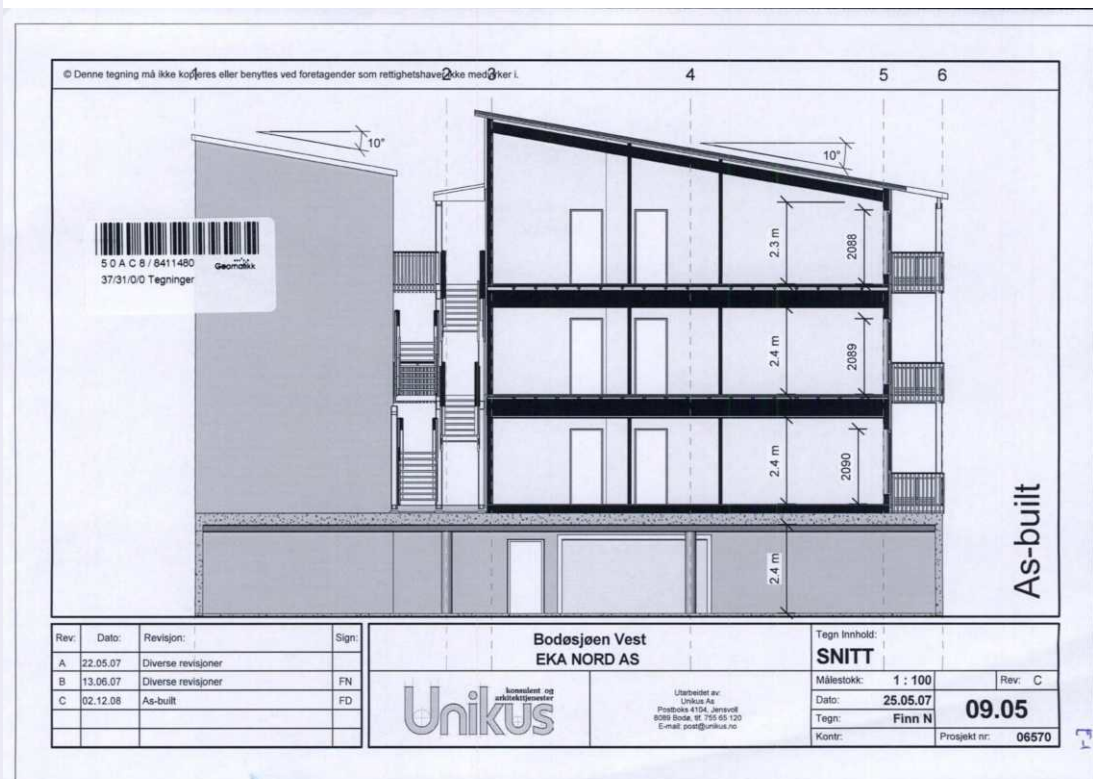
- 3.7 Innenfor de viste frisiktsoner skal ikke vegetasjon etc. stikke høyere opp enn 0,5 meter fra bilveiens nivå.

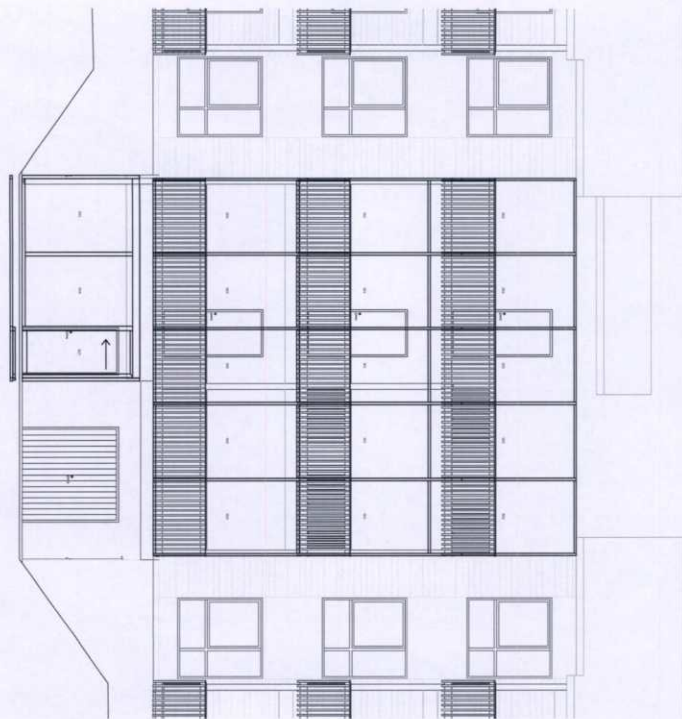
### § 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Felles parkeringsplasser skal stå ferdig opparbeidet ved første innflytting i feltets bolighus.

Lekeareal tilhørende boligfeltet skal stå ferdig opparbeidet ved første innflytting. Dette gjelder lekeplass ved inngangssone og nærlekeplass.

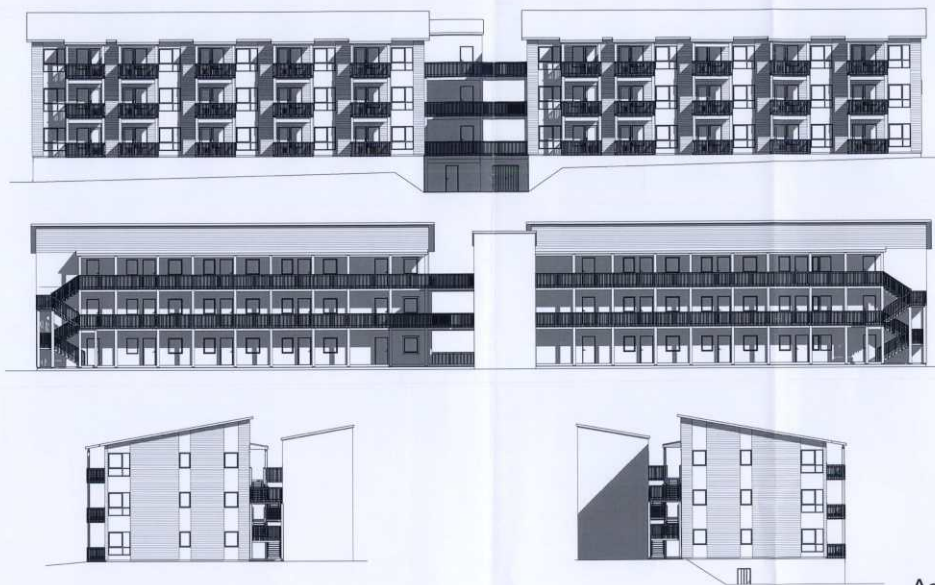
Støyskjerming langs Bodøsjøveien skal stå ferdig opparbeidet i henhold til utførte beregninger og gjeldende forskrifter når første bolighus innflyttes.





E-1

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettgighetsover ikke medvirket i.



As-built

**Unikus**  
Arkitekt og  
Bygghåndverker

REV	DATO	BETJENNING	TEGNER
A	22.05.07	Overvaks tegningene	FN
B	13.06.07	Overvaks tegningene	FN
C	02.12.08	As-built	FD

Utarbeidet av <b>EKA NORD AS</b>	Dokument nr. 37/01
Prosjektleder <b>Bodesjøen 23</b>	
Prosjekt <b>Bode</b>	

PROSJEKT <b>FASADE 1</b>	MASTSTOKK 1:200
PROSJEKT <b>Bodesjøen Vest</b>	PROSJEKT NR. <b>06570</b>
DATE 08.02.07	REV C
TEGNER Firm N	TITTEL 09.06

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foranstående som rettighedsfølger ikke medfølger!

E-2  
Tegn over svalegang



FASADE 1



FASADE 3



FASADE 2



FASADE 4



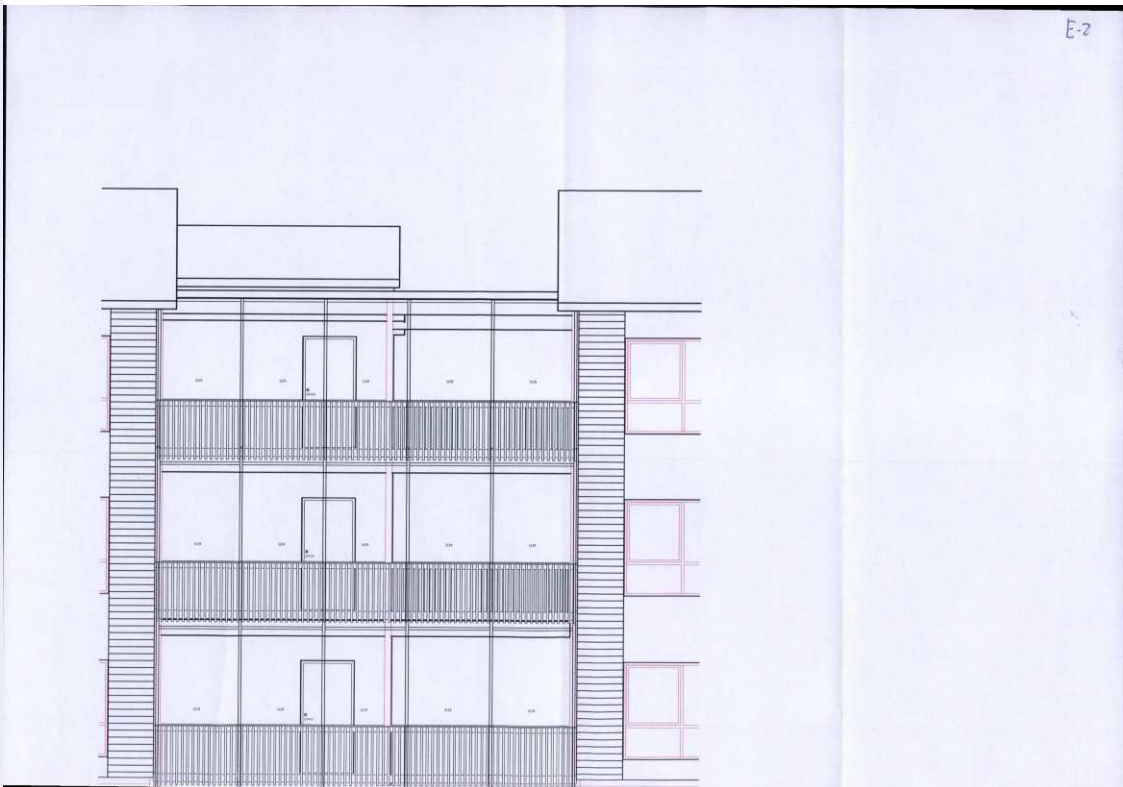
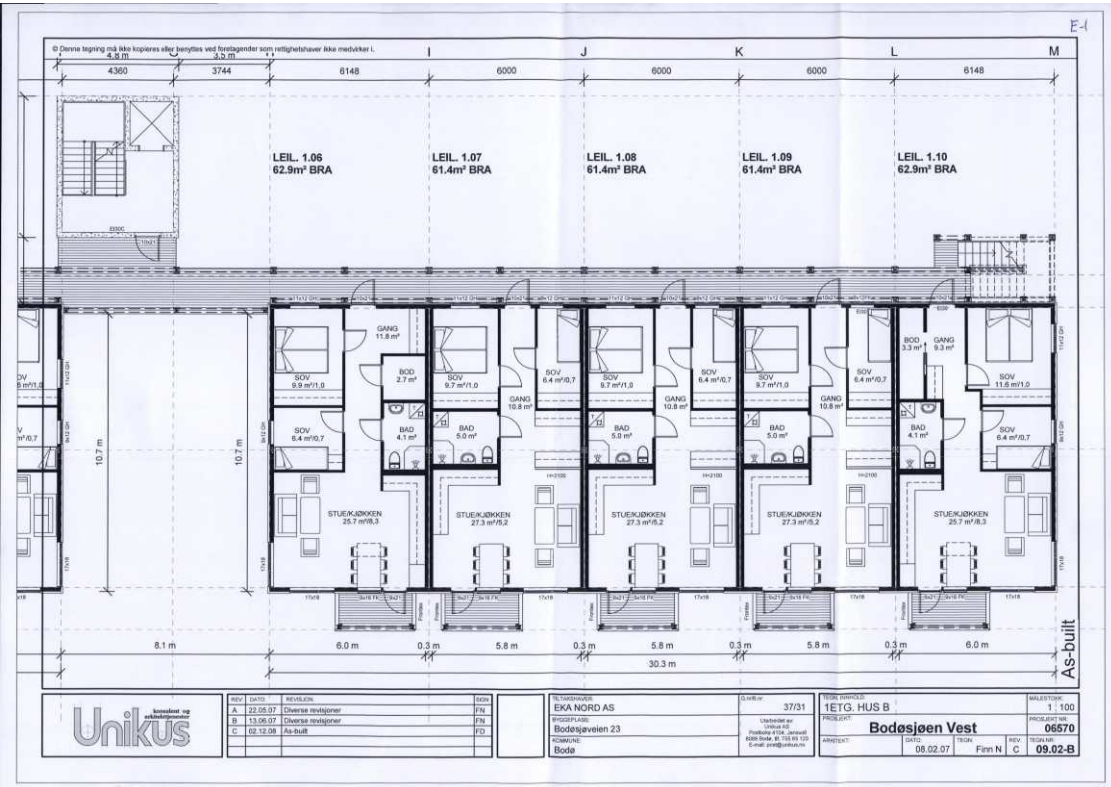
MÅLSTOK 1 : 50

**Unikus**  
Kontor og  
rådgivningsfirma

REV	DATE	REVISION	STATUS
A	22.05.07	Diverse ændringer	FN
B	13.06.07	Diverse ændringer	FN
C	02.12.08	Afskult	FN
D	26.03.10	Færdigt tak i svalegang 1.3. etg.	FD

EKA NORD AS Projektsjef Bodøvejvæn 23 Bodø	37/31 Udarbejdet af Unikus AS Projekt nr. 478, 09.06.07 8389 Bodø, M. 755 65 13 E-mail: unikus@unikus.no
---	---

EKS. TITEL <b>FASADER</b> PROJEKT <b>Bodøsjøen Vest</b>	MÅLSTOK 1 : 200 PROJEKT NR. <b>06570</b> ANGSTYK DATE 08.02.07 TEKN. Finn N REV. D TEKNISKE <b>09.06</b>
--	--



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettelighetslover ikke medfører i

S O L W H : 47057833  
37/31:00 Tegninger



FASADE 1



FASADE 3



FASADE 2



FASADE 4

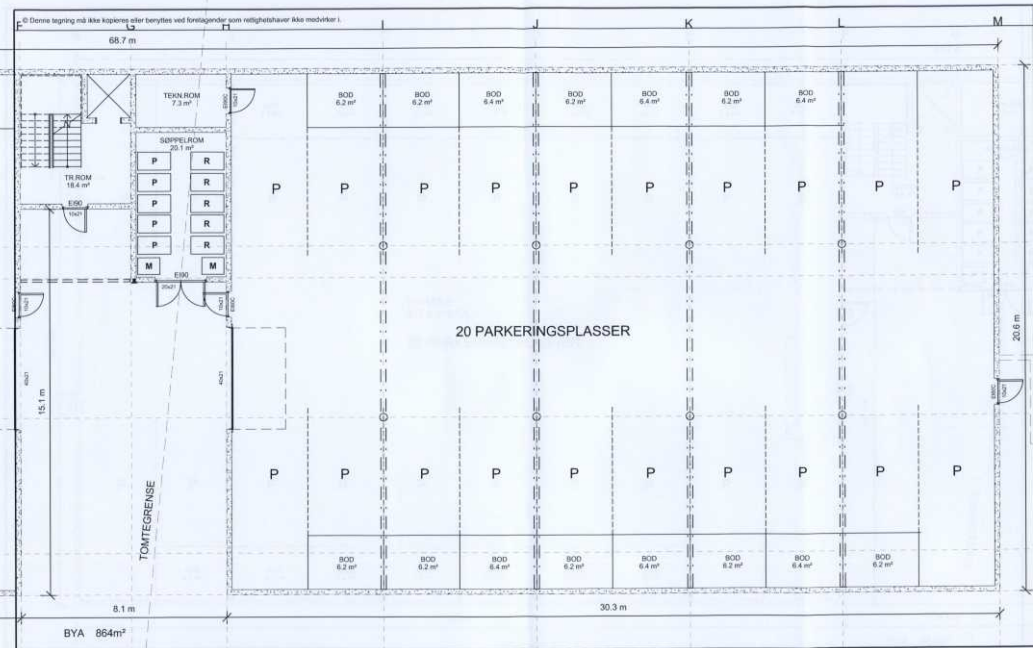
Unikus

REV	DATE	REVISJON	BYGGER
A	22.05.07	Overne revisjoner	FN
B	13.06.07	Overne revisjoner	FN

TEKNOLOGI	EKA NORD AS	DRIFTSNR.	37/31
PROSJEKT	Bodøseveien 23	UTVILKER	Unikus AS
PROJEKT	Bodø	PROSJEKT	Bodøseveien 23

TEKNOLOGI	FASADE 1	MALETTAK	1 : 200
PROSJEKT	Bodøseveien 23	PROSJEKT NR.	06570
AVTAKT	08.02.07	TEK.	TK
		REV	TK
		TEKNOLOGI	09.06

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettelighetslover ikke medfører i

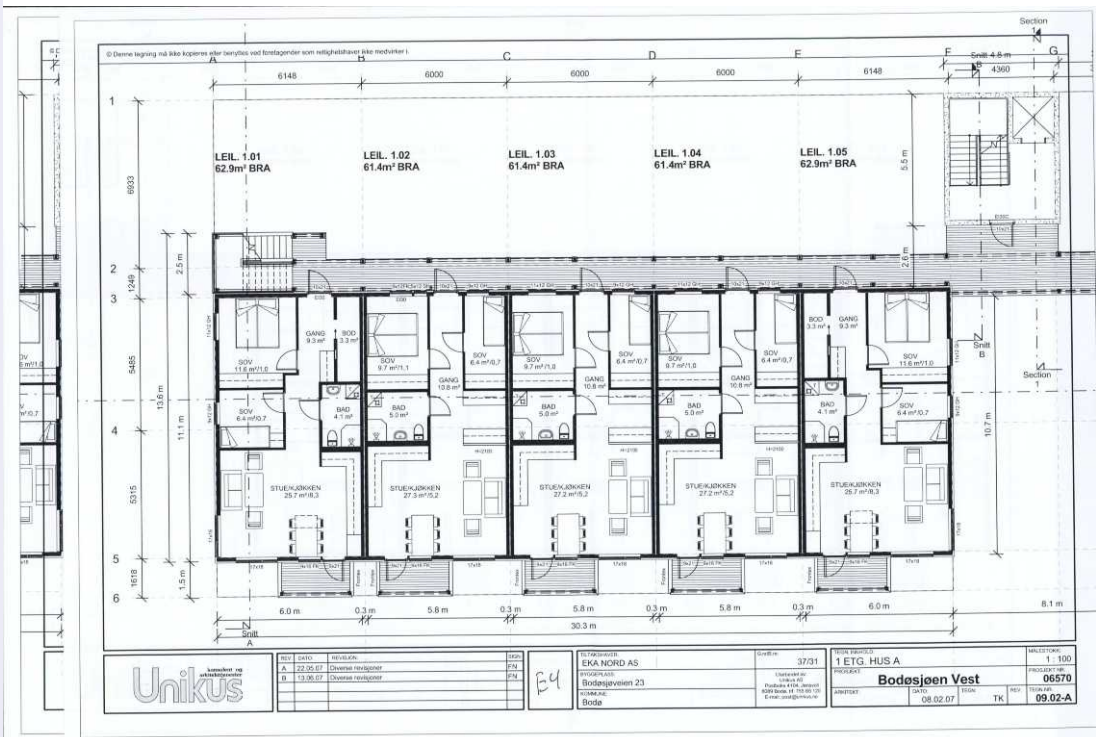
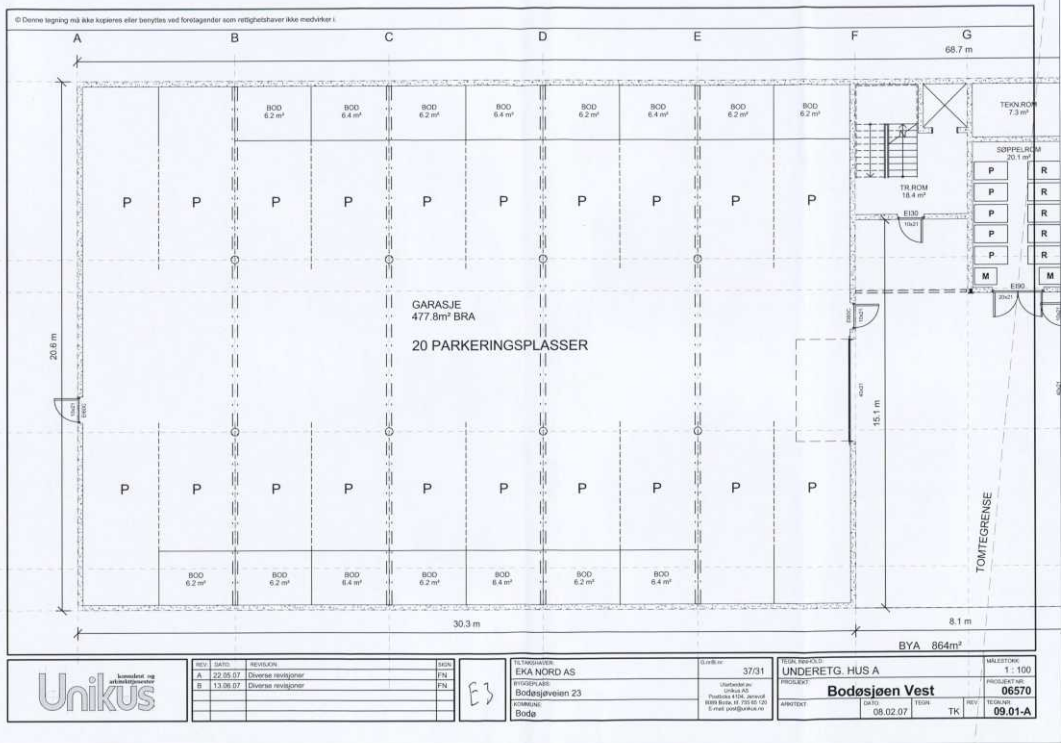


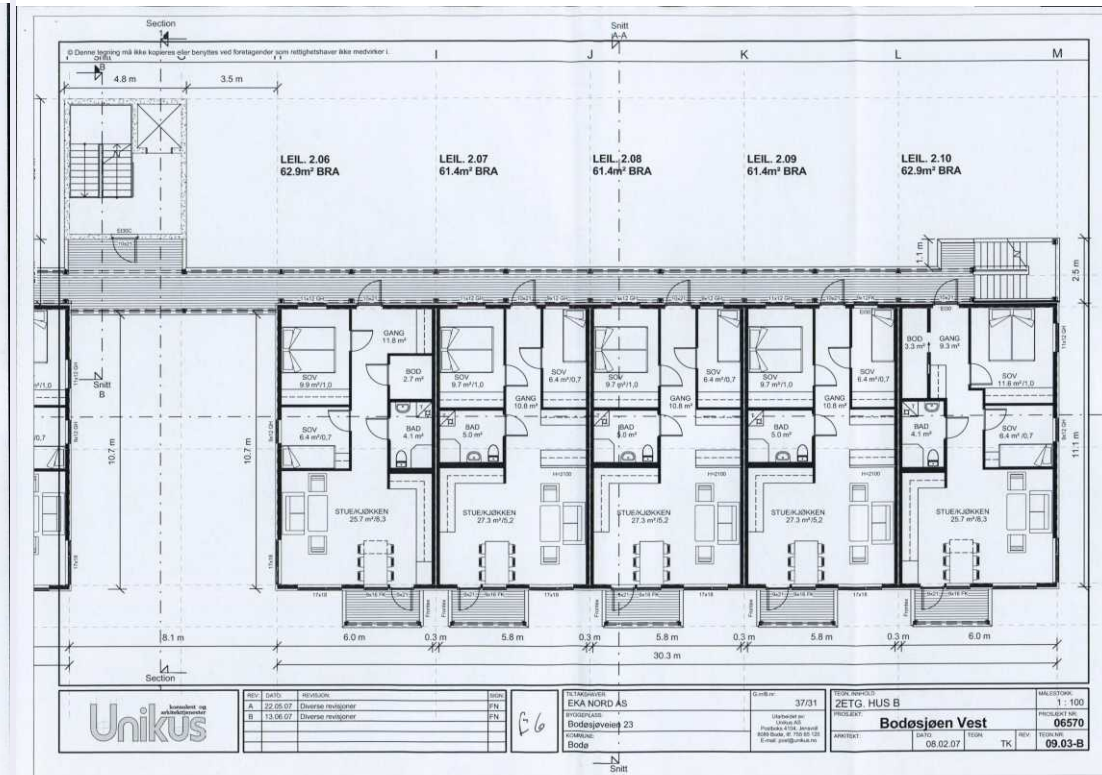
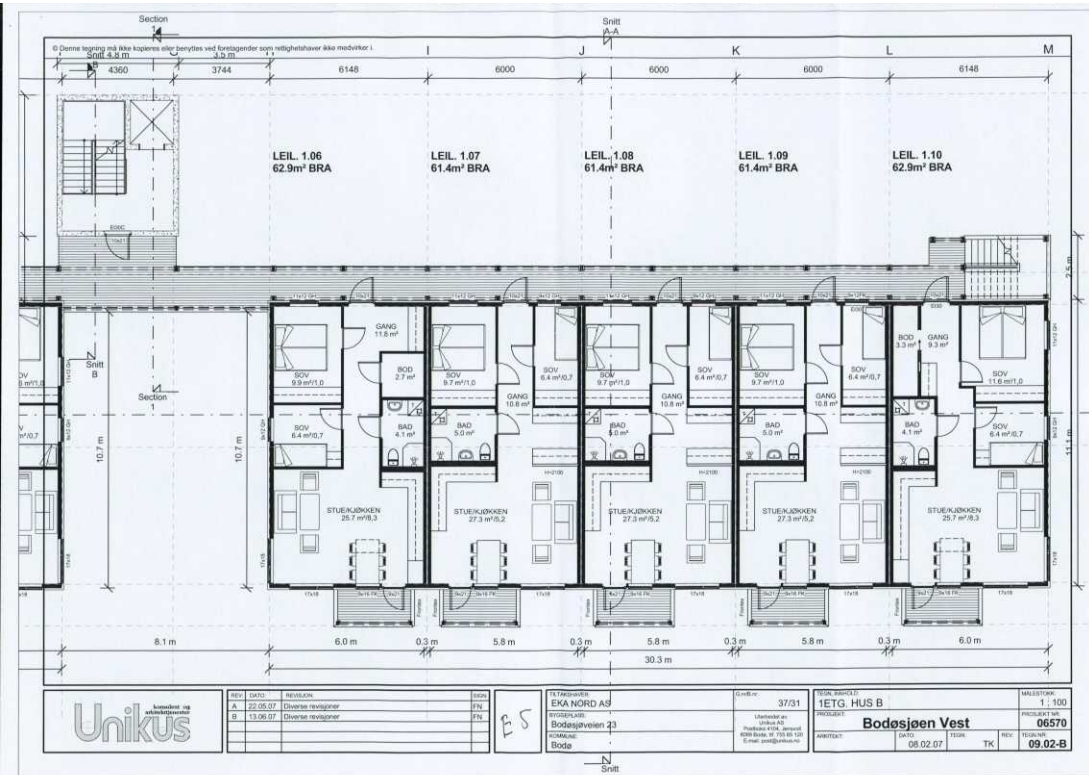
Unikus

REV	DATE	REVISJON	BYGGER
A	22.05.07	Overne revisjoner	FN
B	13.06.07	Overne revisjoner	FN

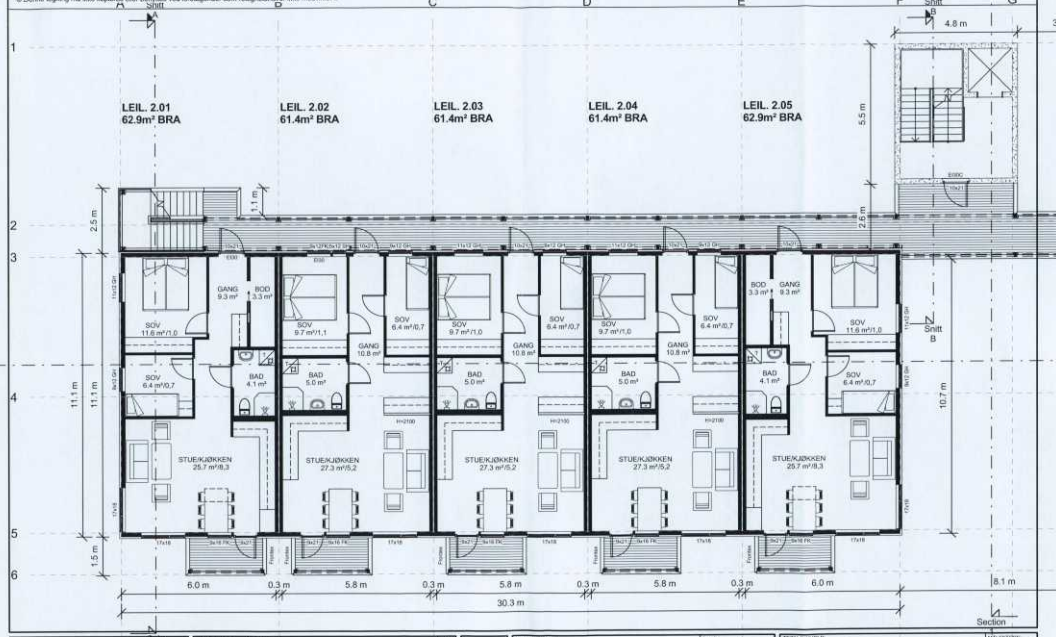
TEKNOLOGI	EKA NORD AS	DRIFTSNR.	37/31
PROSJEKT	Bodøseveien 23	UTVILKER	Unikus AS
PROSJEKT	Bodø	PROSJEKT	Bodøseveien 23

TEKNOLOGI	UNDERETG. HUS B	MALETTAK	1 : 100
PROSJEKT	Bodøseveien 23	PROSJEKT NR.	06570
AVTAKT	08.02.07	TEK.	TK
		REV	TK
		TEKNOLOGI	09.01-B

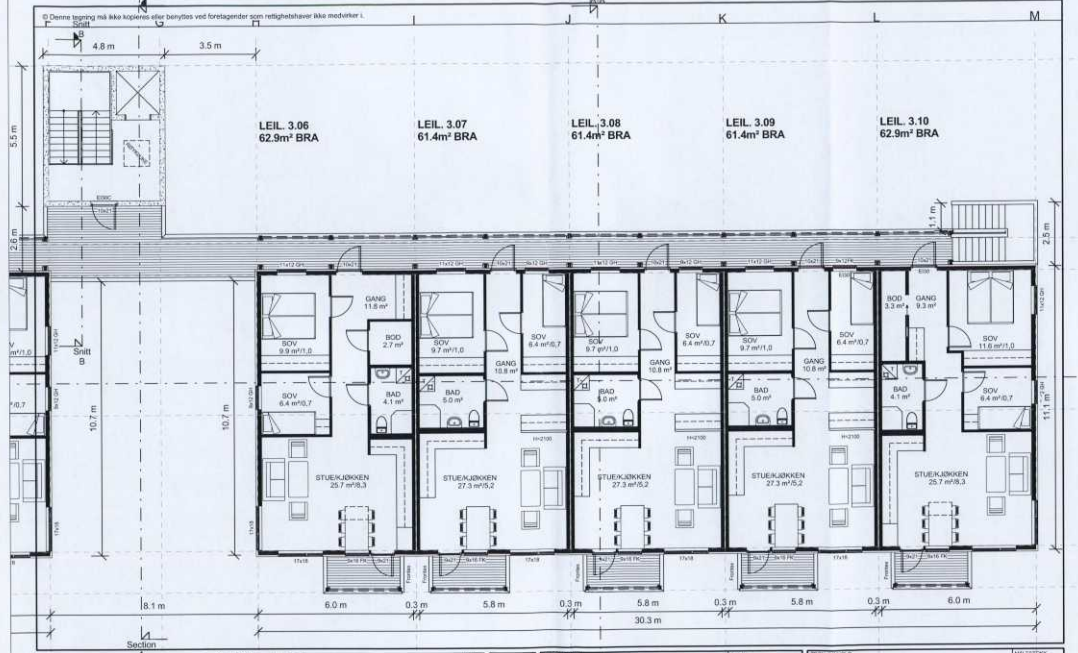




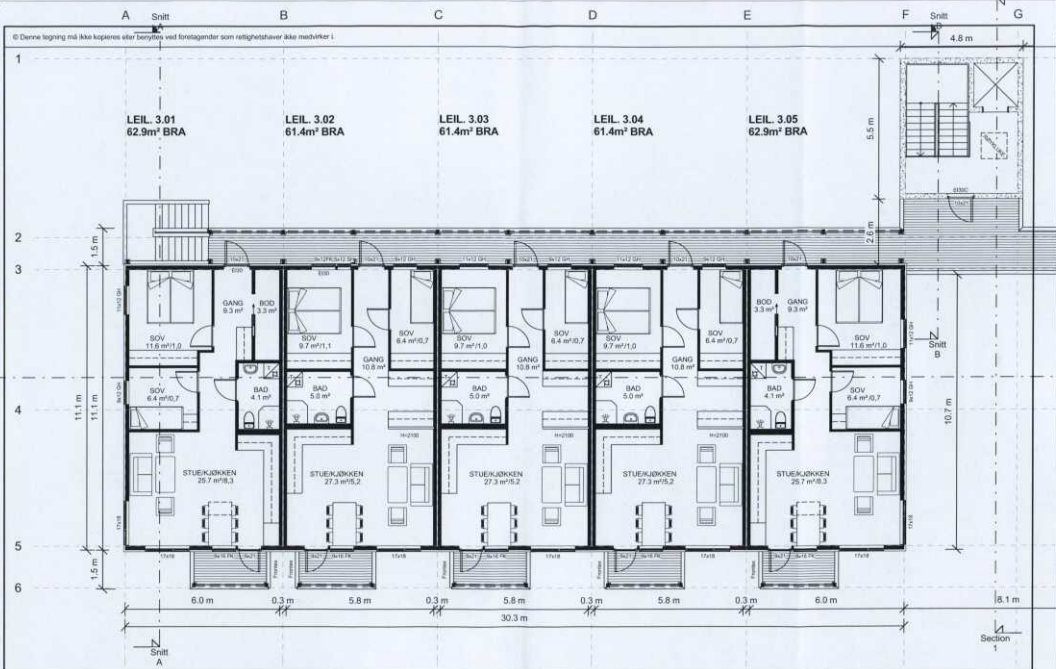
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettsligshaver ikke medvirker i.



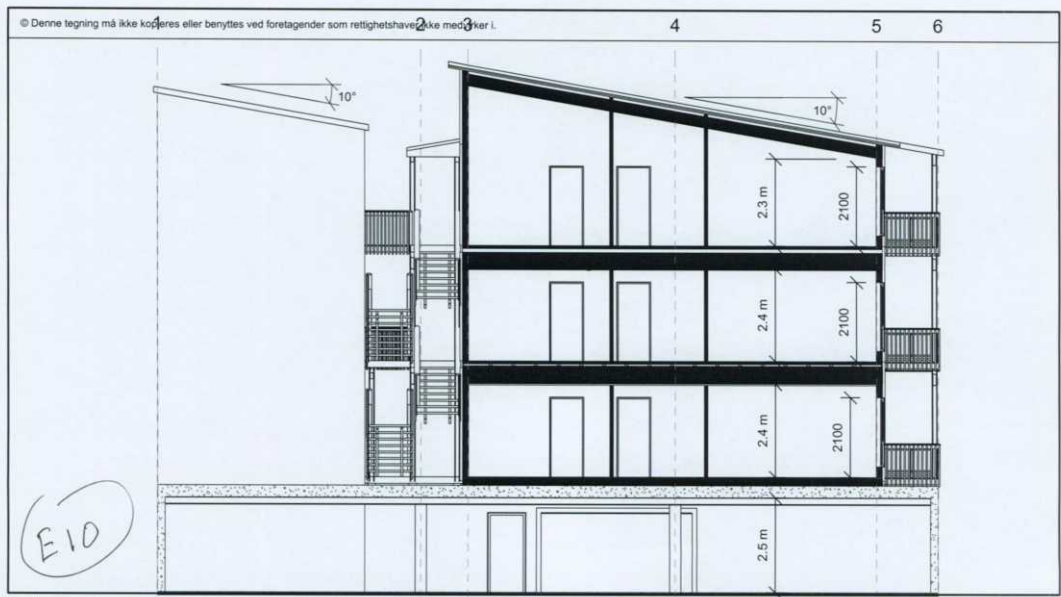
Unikus	REV. DATO. REVISJON	EKA NORD AS PROSJEKT Bodøsjøveien 23 Bodø	37/31	2. ETG. HUS A	1:100
	A 22.05.07 B 13.06.07				



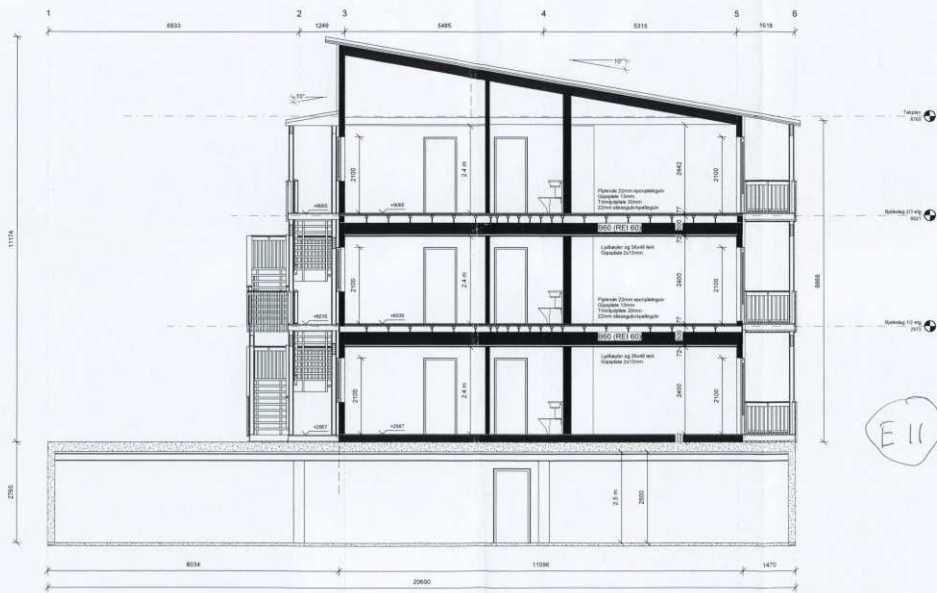
Unikus	REV. DATO. REVISJON	EKA NORD AS PROSJEKT Bodøsjøveien 23 Bodø	37/31	3. ETG. HUS B	1:100
	A 22.05.07 B 13.06.07				



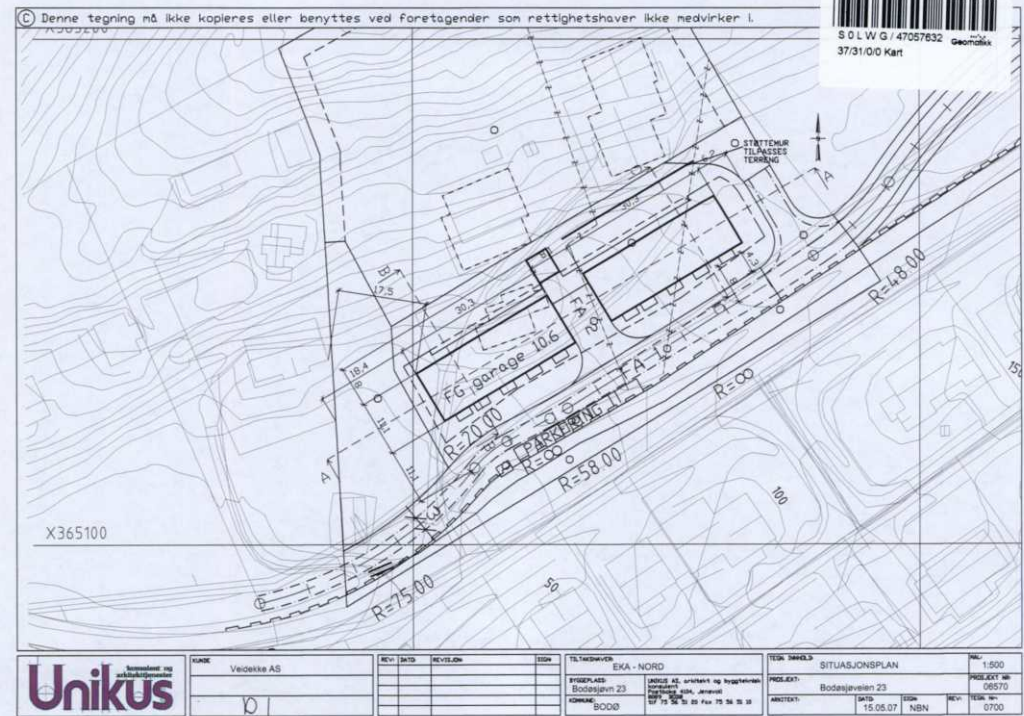
	REV. DATO	REVISJON	EKA NORD AS Prosjekt nr. Bodesjøen 23 Selveier Bode	3731 13 ETG. HUS A Prosjekt nr. Bodesjøen Vest Arkitekt 06.02.07	1 : 100 06570 09.04 A
	A	22.05.07			
	B	13.06.07	Diverse revisjoner	FN	



Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:	<b>Bodesjøen Vest</b> <b>EKA NORD AS</b>	Tegn Innhold:
B	13.06.07	Diverse revisjoner	FN		<b>SNITT</b>
					Målestokk: 1 : 100
					Dato: 25.05.07
					Tegn: Finn N
					09.05
				Utarbeidet av: Unikus AS Postboks 4104, Jernsveil 8059 Bode, tlf. 735 65 100 E-mail: post@unikus.no	Kontor: 06570



- SNIITT MED HØYDEMÅL  
 - KOTE 0 ER VEIPLANHØYDE  
 - IKKE I MINESTOKK



	NAVN	Veidekke AS	REV. DATO	REV. VEKSLER	TEK. NR.	TEK. BESKRIVELSE	TEK. 04403.3	SITUASJONSPLAN	MÅL	1:500	
	PROJEKT	Bodøveien 23	PROJEKT	Bodøveien 23	PROJEKT	06570	PROJEKT	15.05.07	ISSU	NBN	REV. NR.

VEIPLAN NR. D-1

Veidekke Entreprenør AS

Postboks 14  
8201 Fauske

Dato: ..... 26.08.2010  
Saksbehandler: ..... Hanne L Aasmoe  
Telefon direkte: ..... 75 55 53 63  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: ..... 46790/2010  
Saksnr./vår ref.: ..... 2010/12356  
Arkivkode: ..... 37/31

## Ferdigattest

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

Byggeplass:	Bodøsjøveien 23/25, 8070 BODØ	Eiendom:	37/31
Tiltakshaver:	Storgata 8 Molde AS	Bygningsnr:	
Ansvarlig søker:	Veidekke Entreprenør AS		
Tiltakstype:	Boligblokk 3 og 4 etasjer	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m <sup>2</sup>

Ferdigattest gis etter anmodning datert 30.06.10, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III og kap. V.

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

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

Med hilsen

Tor Åseng  
bygningssjef

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

Kopi til:  
Storgata 8 Molde AS Evald Erlandsens vei 11 8003 BODØ

### Byggesakskontoret

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

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

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

Orgnr.:  
972 418 013  
Bankkonto:  
4500 55 00080

EIENDOMSMEGLER 1 BODØ STORMEN  
SANDGATA 5 A  
8006 BODØ

Bestiller: onlineservice@evry.com  
Deres referanse: Jakob Gosvig Johansen - Bodøsjøveien 23  
Vår referanse: 3719129/26111224  
Bestilling: C3 2025-04-03 (3) 14

Dato  
03.04.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
107324	74	10.10.1984	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1804 BODØ	37	31	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

## DAGBOKFØRT

1004184 07324

BYFOGDEN I  
2000

## ERKLÆRING OM VEGRETT

Undertegnede eier(e) av gnr. 37 bnr. 31  
gir herved den utgåtte boligtomt, gnr. 37, bnr. 325  
rett til veg over min/vår eiendom fram til .....

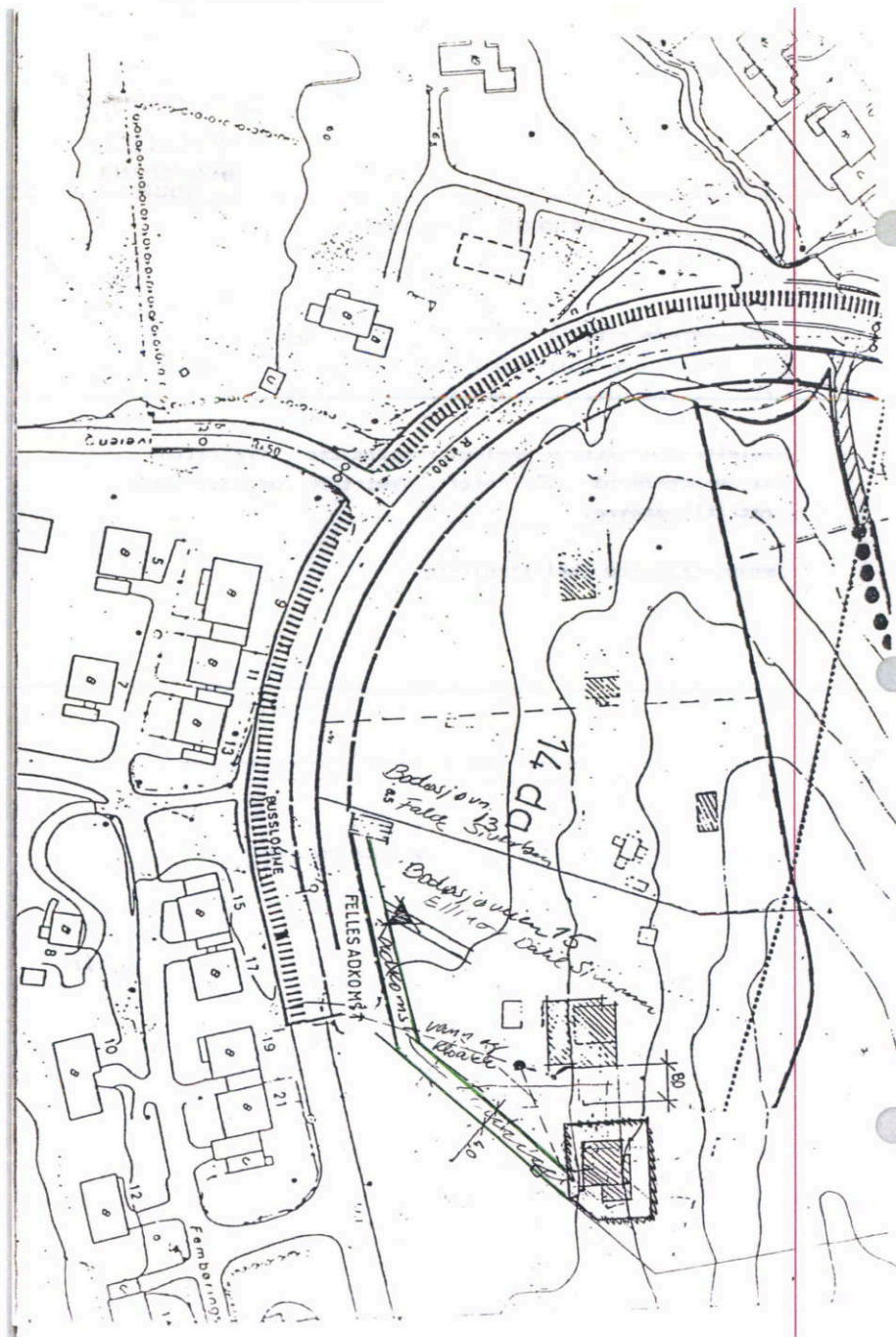
Vegretten er vist på vedlagt kart/skisse. Vegretten  
har en bredde på 4 meter. Vegretten omfatter kun  
rett til gangveg.

Denne erklæring skal tinglyses.

Bok den 1509 1984  
Ellenoi Dahl Simonsen

Kaare Simonsen

Wpi



EIENDOMSMEGLER 1 BODØ STORMEN  
SANDGATA 5 A  
8006 BODØ

Bestiller: onlineservice@evry.com  
Deres referanse: Jakob Gosvig Johansen - Bodøsjøveien 23  
Vår referanse: 3719126/26111209  
Bestilling: C3 2025-04-03 (3) 9

Dato  
03.04.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15770	74	15.12.2005	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1804 BODØ	37	31	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



BODØ KOMMUNE

15 DES. 2005

Dato  
04.05.2005

Løpenr.  
26334/05

Arkivsaknr  
03/4348

Arkiv  
L39

SALTEN TINGRETT  
DAGBOKNR: 15770

Avd.	S.nr.
EK	03/3191-28
Ark.kode	Dato
L39	15/6-05
Saksbehandler	Få arkivering
DUKAR	

### AVTALE OM LEDNINGSRETTIGHETER

Mellom Bodø kommune og eier av gnr/bnr 37/31 i Bodø inngås denne avtale i forbindelse med ledningsanlegget i traséen Jektveien - Bodøsjøveien - Rorbuveien.

- Kommunen gis rett til å legge vann- og avløpsledninger med tilhørende kummer på eiendommen som vist på kartkopi merket Eiendomskontoret. Ledningstraséen skal innmåles og kartfestes på kommunens ledningskart.
- Kommunen har rett til å foreta graving og andre nødvendige arbeider til ettersyn, vedlikehold og utbedring av ledningene.
- Kommunen har rett til nødvendig adkomst over eiendommen i samband med arbeid nevnt under pkt 1 og 2, herunder rett til å anlegge midlertidig anleggsvei.
- Kommunen skal foreta full opprydding etter arbeid som nevnt ovenfor, og bringe grunnen tilbake til opprinnelig stand.
- Grunneieren forplikter seg til å ikke utføre tiltak som kan skade ledningene. I et belte på 4 meter til hver side av ledningsanleggets senterlinje kan det ikke uten ledningseiers samtykke etableres byggverk som ikke er lett flyttbare.
- For forannevnte ytelser betaler Bodø kommune til grunneieren en erstatning på kr 10,- pr løpende meter grøft, dog minimum kr 500,-. I tillegg betales kr 500,- pr kum.
- Denne avtale kan tinglyses uten omkostninger for eieren på gnr/bnr 37/31 i Bodø kommune.

Bodø, den 16-2005

*Vän Belshin*  
Bodø kommune

Bodø den 12/5-05  
HANBERG AS  
*Pohjasa Handberg / J. Martinen*  
Grunneier



Fnr. (11 siffer): 984656823(ORG)

Bankkto. for utbet. erstatning: 64280506778



Doknr: 15770 Tinglyst: 15.12.2005 Emb: 074  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

EIENDOMSMEGLER 1 BODØ STORMEN  
SANDGATA 5 A  
8006 BODØ

Bestiller: onlineservice@evry.com  
Deres referanse: Jakob Gosvig Johansen - Bodøsjøveien 23  
Vår referanse: 3719121/26111184  
Bestilling: C3 2025-04-03 (3) 10

Dato  
03.04.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
842009	200	10.10.2012	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
1804 BODØ	37	31	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

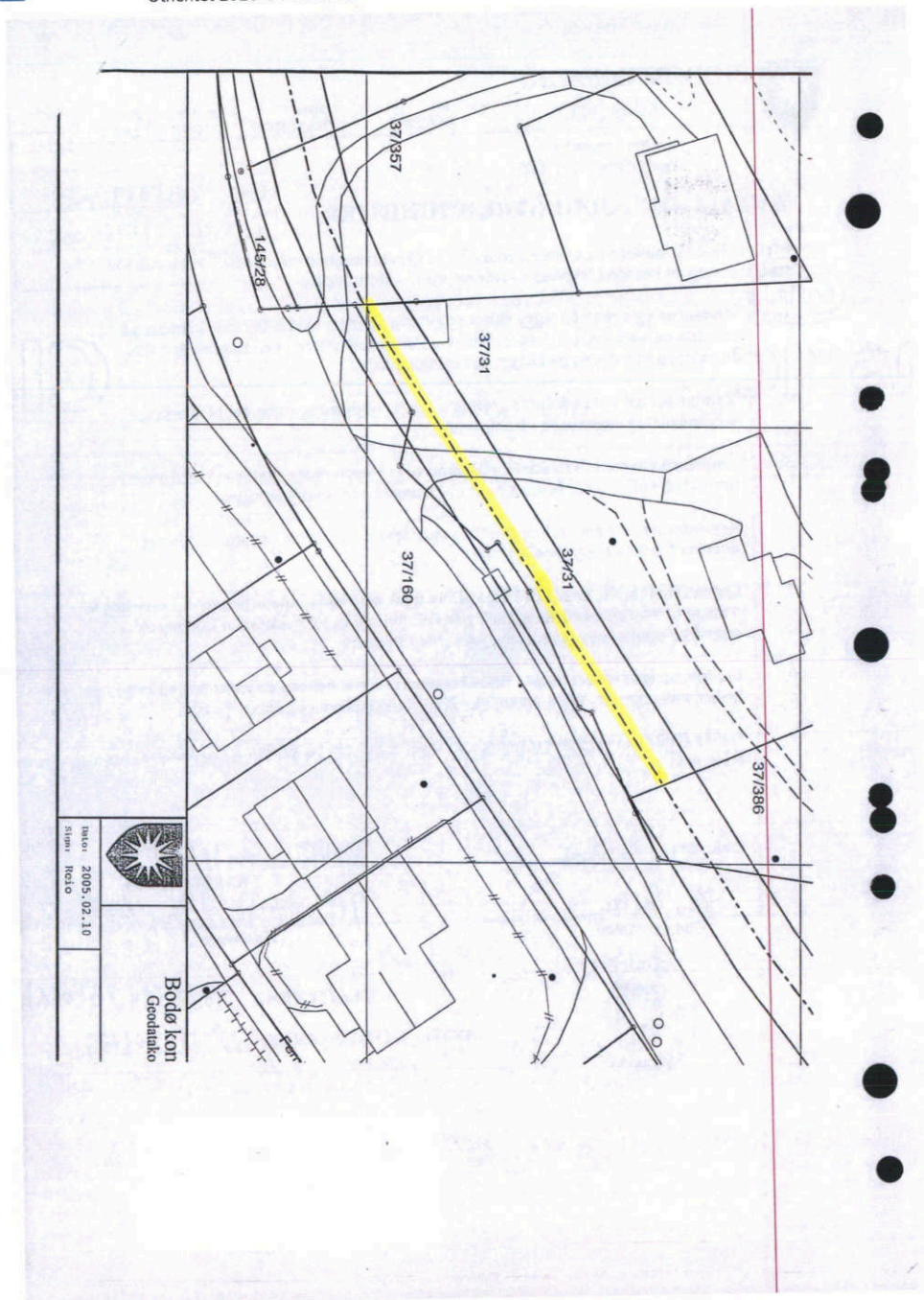
Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238




**Melding til tinglysing**

 Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601327391

Vedlegg: Ja

**Rekvirent av tinglysing**

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
972418013	BODØ KOMMUNE	Postboks 319, 8001 BODØ

**Rekvirent(er) av forretning**

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
993264776	BODØSJØ VEST BORETTSLAG		c/o Økonor Bode, Postboks 231, 8001 BODØ

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**

Knr	Gnr	Bnr
1804	37	31

**Nye seksjoner**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1804	37	31	0	1	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	2	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	3	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	4	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	5	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	6	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	7	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	8	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	9	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	10	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	11	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	12	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	13	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	14	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	15	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	16	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	17	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	18	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	19	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei



08.10.2012 09:17

Side 1 av 2


**Melding til tinglysing**

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1804	37	31	0	20	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	21	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	22	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	23	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	24	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	25	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	26	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	27	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	28	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	29	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	37	31	0	30	1/30	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til, som også er fakturaadressat. Org.nr.: 972 418 013 Ansvars nr.: 6500 Bodø kommune, Byggesakskontoret, Postboks 319, 8001 Bodø	<input checked="" type="checkbox"/> Begjæring <sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner <input type="checkbox"/> Begjæring <sup>1)</sup> om reseksjonering
Faktura sendes: Bodø kommune, Regnskap, Postboks 319, 8001 Bodø Merket: Ansvarsnr. 6500	


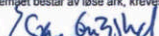
Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festensr.	Seksjonsnr.
1804	BODØ	37	31		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Seksjonsnr. <sup>3)</sup>	Ideell andel <sup>4)</sup>
993264776	Bodøsjo Vest Borettslag		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste												
S.nr.	Formål (S)	Brak (teiler) (B)	Tilleggs-areal (7)	S.nr.	Formål (S)	Brak (teiler) (B)	Tilleggs-areal (7)	S.nr.	Formål (S)	Brak (teiler) (B)	Tilleggs-areal (7)	
1	B	1	B	11	B	1	B	21	B	1	B	31
2	B	1	B	12	B	1	B	22	B	1	B	32
3	B	1	B	13	B	1	B	23	B	1	B	33
4	B	1	B	14	B	1	B	24	B	1	B	34
5	B	1	B	15	B	1	B	25	B	1	B	35
6	B	1	B	16	B	1	B	26	B	1	B	36
7	B	1	B	17	B	1	B	27	B	1	B	37
8	B	1	B	18	B	1	B	28	B	1	B	38
9	B	1	B	19	B	1	B	29	B	1	B	39
10	B	1	B	20	B	1	B	30	B	1	B	40
SUM BRØK 10			SUM BRØK 10			SUM BRØK 10			SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE) 30				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN								

4. Supplerende tekst <sup>5)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer
Rutbrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.  

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (jfr. ESL § 14).
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (jfr. ESL § 28)
<b>UNDRTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.</b>	

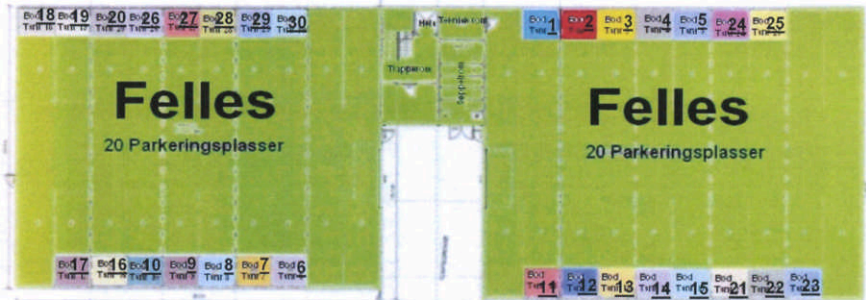
6. Tegninger m.v.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)	
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)	
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)	
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)	
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)	

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift <sup>9)</sup>	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner <sup>10)</sup>
Bodø 19.12		HENNING-ANDRE S JØTUNSEN	
Bodø 19.12		ESPEN AUGUSTAD	

Signaturer	
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.	

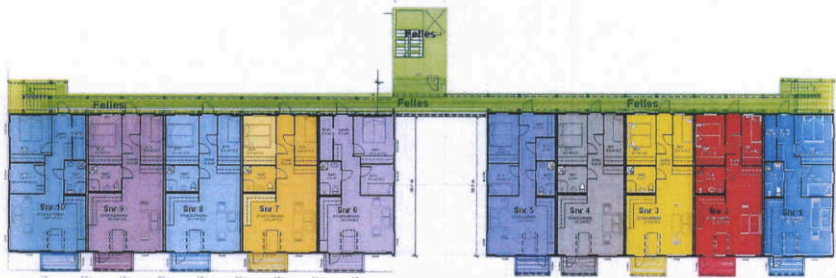
8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering <sup>11)</sup>			
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)			
Sted og dato	Underskrift <sup>12)</sup>	Navn gjentas med blokkbokst.	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt <sup>13)</sup> <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Bodø kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festernr.	Seksjonsnr.
37	31		
<b>i Bodø kommune</b>			
Dato	Underskrift	Stempel	
03.10.2012	 BJØRN ARNE MATHISEN		
Noter:			
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 4) Fellet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 5) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 6) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 7) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 8) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 9) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 10) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 11) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 12) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 13) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.			
Signaturer			
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.			
 			

**Bødøsjøveien 23 i Bodø**  
**1804 Gnr 37 Bnr 31**  
U.etg



- U.etg**
- |          |          |
|----------|----------|
| — Felles | — Snr 16 |
| — Snr 1  | — Snr 17 |
| — Snr 2  | — Snr 18 |
| — Snr 3  | — Snr 19 |
| — Snr 4  | — Snr 20 |
| — Snr 5  | — Snr 21 |
| — Snr 6  | — Snr 22 |
| — Snr 7  | — Snr 23 |
| — Snr 8  | — Snr 24 |
| — Snr 9  | — Snr 25 |
| — Snr 10 | — Snr 26 |
| — Snr 11 | — Snr 27 |
| — Snr 12 | — Snr 28 |
| — Snr 13 | — Snr 29 |
| — Snr 14 | — Snr 30 |
| — Snr 15 |          |

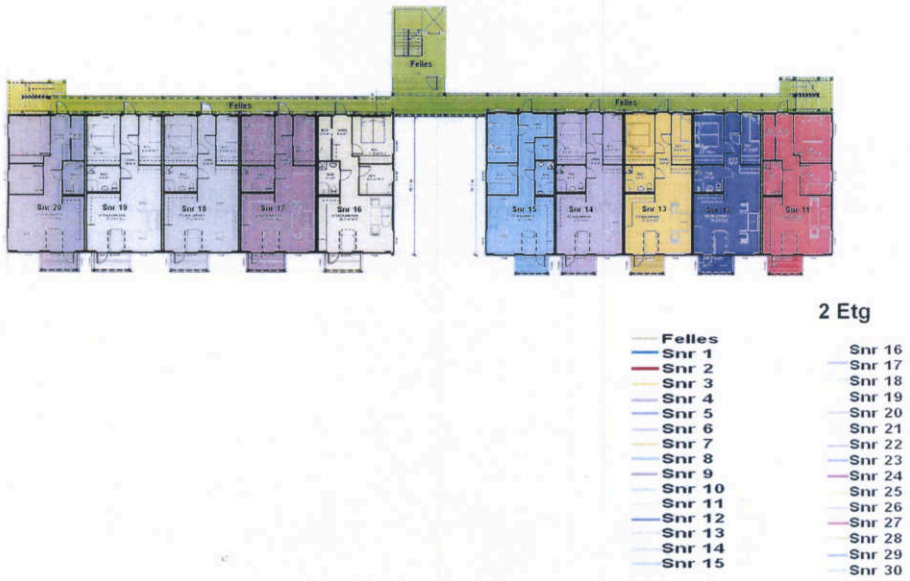
Bodøsjøveien 23 i Bodø  
1804 Gnr 37 Bnr 31



1 Etg

- Felles
- Snr 1
- Snr 2
- Snr 3
- Snr 4
- Snr 5
- Snr 6
- Snr 7
- Snr 8
- Snr 9
- Snr 10
- Snr 11
- Snr 12
- Snr 13
- Snr 14
- Snr 15
- Snr 16
- Snr 17
- Snr 18
- Snr 19
- Snr 20
- Snr 21
- Snr 22
- Snr 23
- Snr 24
- Snr 25
- Snr 26
- Snr 27
- Snr 28
- Snr 29
- Snr 30

Bodøsjøveien 23 i Bodø  
1804 Gnr 37 Bnr 31



Bodøsjøveien 23 i Bodø  
 1804 Gnr 37 Bnr 31



3 Etg

- |          |          |
|----------|----------|
| — Felles | — Snr 16 |
| — Snr 1  | — Snr 17 |
| — Snr 2  | — Snr 18 |
| — Snr 3  | — Snr 19 |
| — Snr 4  | — Snr 20 |
| — Snr 5  | — Snr 21 |
| — Snr 6  | — Snr 22 |
| — Snr 7  | — Snr 23 |
| — Snr 8  | — Snr 24 |
| — Snr 9  | — Snr 25 |
| — Snr 10 | — Snr 26 |
| — Snr 11 | — Snr 27 |
| — Snr 12 | — Snr 28 |
| — Snr 13 | — Snr 29 |
| — Snr 14 | — Snr 30 |
| — Snr 15 |          |

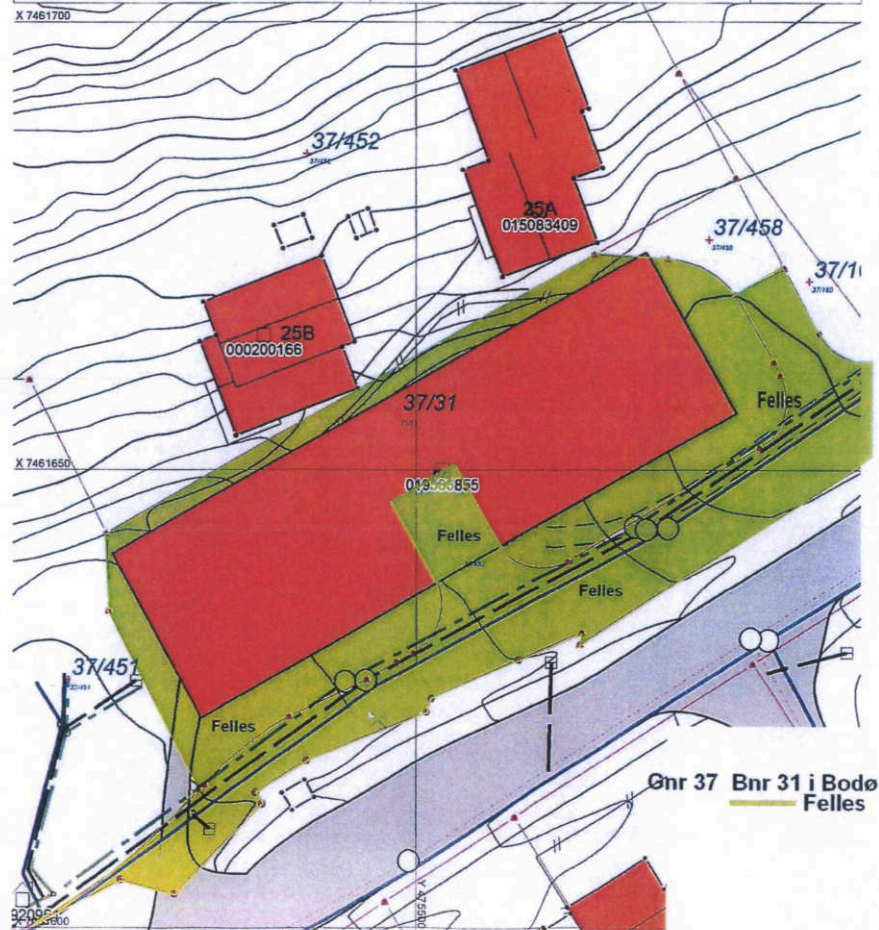


### SITUASJONSKART OVER

ADRESSE: Bodøsjøvn 23

Gnr/ Bnr: 37/31

Målestokk: 1:500 Dato: 02.05.2012 Sign: CN	Tegnforklaring	 Kartreferanse: EUREF89 UTM-sone 33 Høyderef.: NN1954
<p><b>Kartinnholdet er ikke kontrollert.</b> <b>Tiltakshaver plikter å utføre nødvendig kontroll.</b> <b>Ved utskrift fra PDF- fil kan målestokken bli unøyaktig</b></p>	<p>AVLØP FELLES OVERVANNsledning SPILLVANN VANNLEDNING SIGNALKABEL</p>	



EIENDOMSMEGLER 1 BODØ STORMEN  
SANDGATA 5 A  
8006 BODØ

Bestiller: onlineservice@evry.com  
Deres referanse: Jakob Gosvig Johansen - Bodøsjøveien 23  
Vår referanse: 3719124/26111199  
Bestilling: C3 2025-04-03 (3) 3

Dato  
03.04.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1028521	200	22.12.2008	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1804 BODØ	37	31	0	1


Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

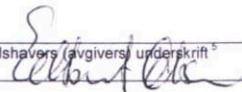
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

### Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Opplysninger om rekviert (innsender) <sup>2</sup>	Plass for tinglysingstempel
Navn: Eka Nord AS Adresse: Postboks 1147 Postnr: 8001 Poststed: Bodø Fødselsnr./Org. nr.: 978675387 Referansenr:	 Doknr. 1028521 Tinglyst: 22.12.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

<b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b>						
Navn				Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer)		
Eka Nord AS				978675387		
<b>2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup></b>						
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1804	Bodø	37	31			
<b>3. Rettighetshaver – kryss av alternativ</b>						
<input checked="" type="checkbox"/> Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). <sup>4</sup> Fyll ut pkt. 4.						
eller						
<input type="checkbox"/> Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse). Fyll ut pkt. 5.						
<b>4. Rettighetshaver - eiendom</b>						
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1804	Bodø	37	358			
1804	Bodø	37	27			
1804	Bodø	37	359			
1804	Bodø	37	357			
<b>5. Rettighetshaver – person</b>						
Navn				Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer)		

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>5</sup>
11.06.2008	

28/4

**6. Beskrivelse av rettigheten**<sup>h</sup>  
De eiendommer som på vedlagte reguleringsplan er markert med orange, gis følgende rettighet:

- det gis veirett på vei markert med rosa (og rødt) til ovennevnte eiendommer, slik at disse kan nå sine eiendommer i det omfang trafikken har pr i dag. Det er kun 37/359 som er et bolighus og har daglig trafikk over 37/31, og til de andre eiendommene tillates kun sporadisk trafikk til fritidseiendommene. Fremtidig trafikk på denne veien tillates ikke i annet omfang enn dagens trafikk.

For den del av veien som er markert med rosa, fordeles kostnader ved vedlikehold og brøyting forholdsmessig mellom rettighetshaverne og eier av 37/31.  
For den del av veien som er markert med rødt, har rettighetshaverne vedlikeholdsplikten, og de forplikter seg til å holde veien i god stand uten huller. Rettighetshaverne må selv sørge for å bekoste snømåking for denne delen av veien.

Denne rettighet kan ikke fjernes uten at eierne av 37/31 og rettighetshaverne er enige om det.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.  Ja  Nei  
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

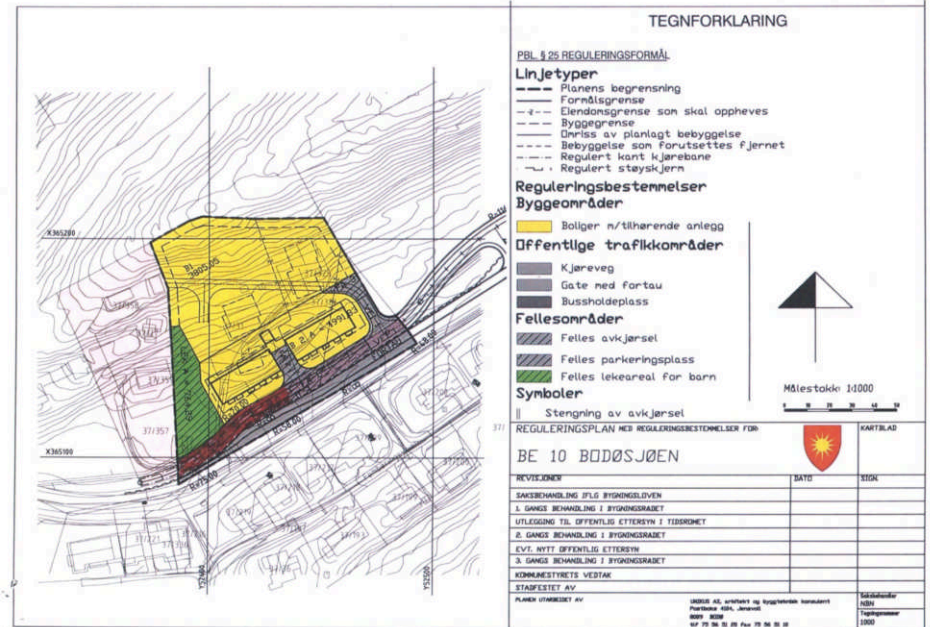
**7. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)**<sup>f</sup>

**8. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers)-underskrift <sup>h</sup>
Alesund, 28/11-2008	

**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysing, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen. Jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedsfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



# TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
[Symbol]	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde
[Symbol]	Område for boliger med tilhørende anlegg
[Symbol]	Frittliggende småhusbebyggelse
[Symbol]	Konsentrert småhusbebyggelse
[Symbol]	Blokkbebyggelse
[Symbol]	Ganger i boligområder
[Symbol]	Område for foretning
[Symbol]	Område for kontor
[Symbol]	Område for industrilager
[Symbol]	Område for fritidsbebyggelse
[Symbol]	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, kommune)
[Symbol]	Offentlig barnehage
[Symbol]	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
[Symbol]	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
[Symbol]	Offentlig kirke
[Symbol]	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
[Symbol]	Offentlig administrasjon
[Symbol]	Område for særskilt angitt almenntilleg formål
[Symbol]	Almenntilleg barnehage
[Symbol]	Almenntilleg undervisning (skole, universitet mv.)
[Symbol]	Almenntilleg institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
[Symbol]	Almenntilleg kirke
[Symbol]	Almenntilleg forsamlingslokale (grendehus mv.)
[Symbol]	Områder for herberger og beveringststeder
[Symbol]	Hotell med tilhørende anlegg
[Symbol]	Garasjeanlegg
[Symbol]	Bensinstasjon
[Symbol]	Annet byggeområde
[Symbol]	Landbruksområder
[Symbol]	Område for jord- og skogbruk
[Symbol]	Område for jord- og skogbruk
[Symbol]	Område for parselhager
[Symbol]	Annet landbruksområde
[Symbol]	Offentlige trafikkområder
[Symbol]	Kjøreveg
[Symbol]	Gate med fortau
[Symbol]	Annen veggrunn
[Symbol]	Gang-/sykkelveg
[Symbol]	Sykkelveg
[Symbol]	Gangveg
[Symbol]	Gateun
[Symbol]	Torg
[Symbol]	Rasteplass
[Symbol]	Parkeringsplass
[Symbol]	Kollektivanlegg
[Symbol]	Bussholdeplass
[Symbol]	Drosjeholdeplass
[Symbol]	Jernbane
[Symbol]	Flyplass/taxebane
[Symbol]	Havneområde (landdelen)
[Symbol]	Kai
[Symbol]	Småbåtanlegg (landdelen)
[Symbol]	Trafikkområde i sjø og vassdrag
[Symbol]	Skipssted
[Symbol]	Havneområde i sjø
[Symbol]	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
[Symbol]	Annet trafikkområde (på land)
[Symbol]	Friområder
[Symbol]	Park
[Symbol]	Turveg
[Symbol]	Anlegg for lek
[Symbol]	Anlegg for idrett og sport
[Symbol]	Leirplass
[Symbol]	Annet friområde
[Symbol]	Friområde i sjø og vassdrag
[Symbol]	Badeområde
[Symbol]	Småbåthavn
[Symbol]	Annet friområde i sjø/vassdrag
[Symbol]	Privat veg
[Symbol]	Parkbette i industristrak
[Symbol]	Friultsområde (på land)
[Symbol]	Friultsområde i sjø og vassdrag
[Symbol]	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
[Symbol]	Golfbane
[Symbol]	Grav- og urnelund
[Symbol]	Privat småbåthavn (land)
[Symbol]	Privat småbåthavn (sjø)
[Symbol]	Område for anlegg i grunnen
[Symbol]	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
[Symbol]	Vann- og avløpsanlegg
[Symbol]	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
[Symbol]	Anlegg for telekommunikasjon
[Symbol]	Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvars/siviltforsvar
[Symbol]	Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler
[Symbol]	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
[Symbol]	Naturvernområde (på land)
[Symbol]	Naturvernområde i sjø og vassdrag
[Symbol]	Andre områder for vesentlige tenningstrep
[Symbol]	Handelsgartneri
[Symbol]	område for særskilte anlegg
[Symbol]	Annet spesialområde
[Symbol]	Fellesområder
[Symbol]	Felles avkjørsel
[Symbol]	Felles gangareal
[Symbol]	Felles parkeringsplass
[Symbol]	Felles lekareal for barn
[Symbol]	Felles gårds plass
[Symbol]	Fellesareal for garasjer
[Symbol]	Felles grøntareal
[Symbol]	Annet fellesareal for flere eiendommer
[Symbol]	Bolig/Foretning
[Symbol]	Bolig/Foretning/Kontor
[Symbol]	Bolig/Kontor
[Symbol]	Bolig/Offentlig
[Symbol]	Foretning/Kontor
[Symbol]	Foretning/Kontor/Industri
[Symbol]	Foretning/Industri
[Symbol]	Foretning/Kontor/Offentlig
[Symbol]	Foretning/Offentlig
[Symbol]	Kontor/Industri
[Symbol]	Kontor/Offentlig
[Symbol]	Kontor/Bensinstasjon
[Symbol]	Offentlig/Almenntilleg
[Symbol]	Annet kombinert formål
[Symbol]	Unyansert formål (kun for eldre planer)
[Symbol]	Høyspeningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
[Symbol]	Idfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlig for allmenheten
[Symbol]	Område med annen særskilt angitt fare
[Symbol]	Grense for restriksjonsområde
[Symbol]	Frisktsone ved veg
[Symbol]	Grense for bevaringsområde
[Symbol]	Bevaring av bygninger og anlegg
[Symbol]	Bevaring av bygninger
[Symbol]	Bevaring av anlegg
[Symbol]	Bevaring av landskap og vegetasjon
[Symbol]	Grense for fomytesområde
[Symbol]	Fomytesområder
[Symbol]	Grense for rekkefølgeområde
[Symbol]	Rekkefølgebestemmelser
[Symbol]	Midlertidig trafikkområde

# TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008	
[Symbol]	Sikringsongrense
[Symbol]	Infrastrukturgrense
[Symbol]	Angittihensyngrense
[Symbol]	Gjennomføringsgrense
[Symbol]	Båndlegginggrense nåværende
[Symbol]	Bestemmelsegrense
[Symbol]	Regulerthøyde
[Symbol]	Boligbebyggelse
[Symbol]	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
[Symbol]	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
[Symbol]	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
[Symbol]	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
[Symbol]	Sentrumsformål
[Symbol]	Kjæpesenter
[Symbol]	Foretninger
[Symbol]	Tjenesteyting
[Symbol]	Barnehage
[Symbol]	Undervisning
[Symbol]	Institusjon
[Symbol]	Religionsutøvelse
[Symbol]	Forsamlingslokale
[Symbol]	Administrasjon
[Symbol]	Annen tjenesteyting
[Symbol]	Næringsbebyggelse
[Symbol]	Kontor
[Symbol]	Hotell
[Symbol]	Industri
[Symbol]	Lager
[Symbol]	Annen næring
[Symbol]	Idrett
[Symbol]	Idrettsstadion
[Symbol]	Andre typer bebyggelse og anlegg
[Symbol]	Energianlegg
[Symbol]	Vann- og avløpsanlegg
[Symbol]	Vannforsyningsanlegg
[Symbol]	Avløpsanlegg
[Symbol]	Renovasjonsanlegg
[Symbol]	Øvrige kommunaltekniske anlegg
[Symbol]	Telekommunikasjonsanlegg
[Symbol]	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
[Symbol]	Uthus/haust/badehus
[Symbol]	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
[Symbol]	Uteoppholdsareal
[Symbol]	Lekeplass
[Symbol]	Gårds plass
[Symbol]	Annet uteoppholdsareal
[Symbol]	Grav- og urnelund
[Symbol]	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
[Symbol]	Bolig/foretning
[Symbol]	Bolig/foretning/kontor
[Symbol]	Bolig/tjenesteyting
[Symbol]	Bolig/kontor
[Symbol]	Foretning/kontor
[Symbol]	Foretning/kontor/industri
[Symbol]	Foretning/kontor/tjenesteyting
[Symbol]	Foretning/tjenesteyting
[Symbol]	Næring/tjenesteyting
[Symbol]	Industri/lager
[Symbol]	Kontor/industri
[Symbol]	Kontor/tjenesteyting
[Symbol]	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
[Symbol]	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
[Symbol]	Veg
[Symbol]	Kjøreveg
[Symbol]	Fortau
[Symbol]	Torg
[Symbol]	Gateun
[Symbol]	Gang/sykkelveg
[Symbol]	Gangveg/gangareal/gågate
[Symbol]	Sykkelveg-felt
[Symbol]	Annen veggrunn - tekniske anlegg
[Symbol]	Annen veggrunn - grøntareal
[Symbol]	Holdeplass/plattform
[Symbol]	Leskur/plattformtak
[Symbol]	Tekniske bygg/konstruksjoner
[Symbol]	Annen banegrunn - grøntareal
[Symbol]	Havn
[Symbol]	Kai
[Symbol]	Hovednett for sykkel
[Symbol]	Kollektivnett
[Symbol]	Kollektivtransport
[Symbol]	Kollektivanlegg
[Symbol]	Kollektivholdeplass
[Symbol]	Parkering
[Symbol]	Parkeringsplasser med bestemmelser
[Symbol]	Parkeringshus-/anlegg
[Symbol]	Energinett
[Symbol]	Avløpsnett
[Symbol]	Kombinerte tekniske infrastrukturarealer
[Symbol]	Grønnstruktur
[Symbol]	Naturområde
[Symbol]	Turveg
[Symbol]	Friområde
[Symbol]	Park
[Symbol]	Vegetasjonsskjerm
[Symbol]	Kombinerte grønnstrukturformål
[Symbol]	Landbruks-, natur-, og friultsområder samt reindrift
[Symbol]	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
[Symbol]	Landbruksformål
[Symbol]	Jordbruk
[Symbol]	Naturvern
[Symbol]	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
[Symbol]	Ferdseil
[Symbol]	Havneområde i sjø
[Symbol]	Småbåthavn
[Symbol]	Naturområde i sjø og vassdrag
[Symbol]	Friultsområde
[Symbol]	Friultsområde i sjø og vassdrag
[Symbol]	Friultsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
[Symbol]	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
[Symbol]	Badeområde
[Symbol]	Faresone - Flomfare
[Symbol]	Faresone - Høyspeningsanlegg (inkl høyspentkabler)
[Symbol]	Faresone - Annen fare
[Symbol]	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
[Symbol]	Sikringsone - Byggetorbud rundt veg, bane og flyplass
[Symbol]	Sikringsone - Friakt
[Symbol]	Sikringsone - Andre sikringsoner
[Symbol]	Infrastrukturzone - Krav vedrørende infrastruktur
[Symbol]	Infrastrukturzone - Rekkefølgekrav infrastruktur
[Symbol]	Gjennomføringszone - Krav om felles planelegging
[Symbol]	Angittihensyngrense - Hensyn landbruk
[Symbol]	Angittihensyngrense - Hensyn grønnstruktur
[Symbol]	Angittihensyngrense - Hensyn landskap
[Symbol]	Angittihensyngrense - Bevaring naturmiljø
[Symbol]	Angittihensyngrense - Bevaring kulturmiljø
[Symbol]	Båndlegging for regulering etter PBL
[Symbol]	Båndlegging etter lov om kulturminner
[Symbol]	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
[Symbol]	Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

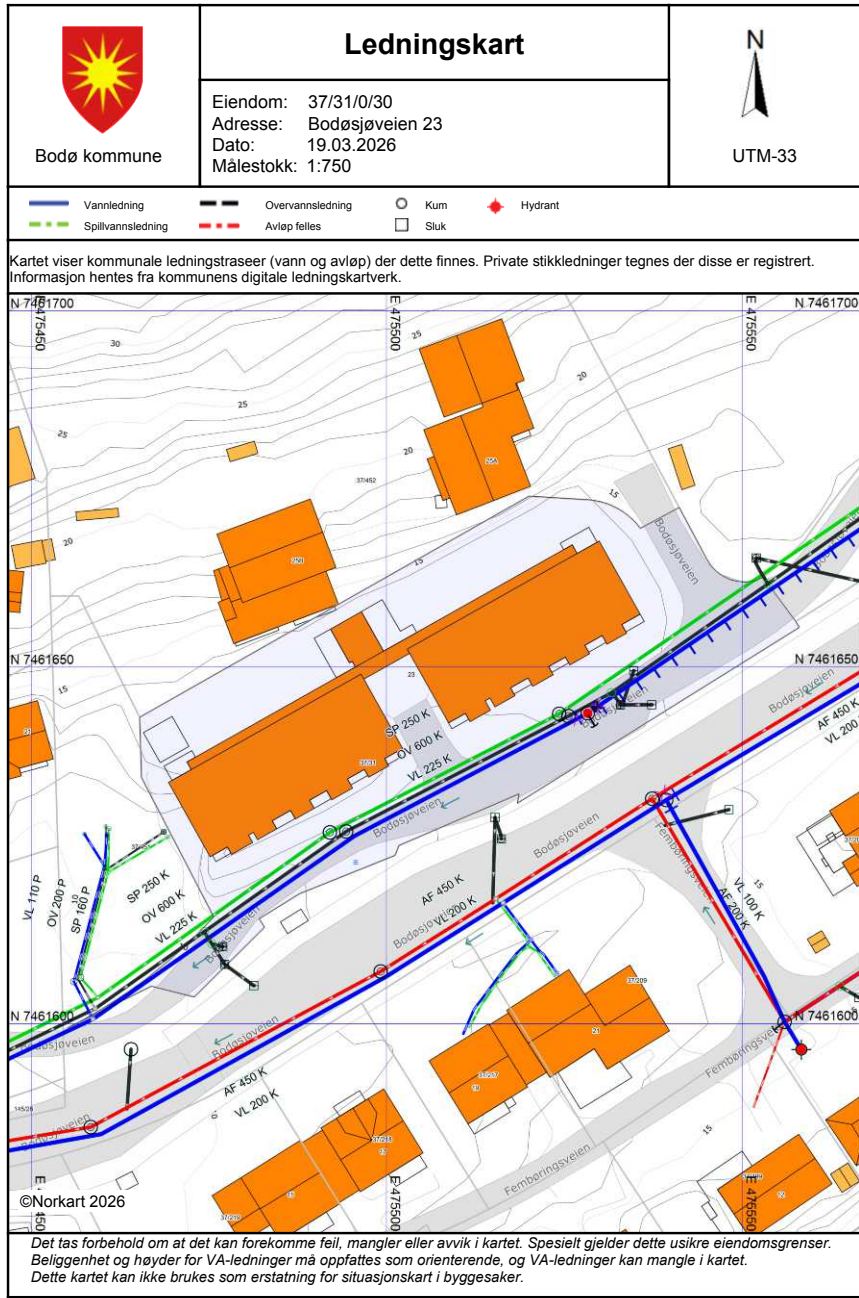
- — — — —
- — — — —
- — — — —
- — — — —
- — — — —
- — — — —
- — — — —
- — — — —
- — — — —
- — — — —

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- — — — — Planens begrensning
- — — — — Faresonegrense
- — — — — Formålgrense
- — — — — Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- — — — — Regulert tomtegrense
- — — — — Eiendoms grense som skal oppheves
- — — — — Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- — — — — Byggegrense
- — — — — Byggelinje
- — — — — Planlagt bebyggelse
- — — — — Bebyggelse som inngår i planen
- — — — — Bebyggelse som forutsettes fjernet
- — — — — Regulert senterlinje
- — — — — Frisiktslinje
- — — — — Regulert kant kjørebane
- — — — — Regulert kjørefelt
- — — — — Regulert parkeringsfelt
- — — — — Regulert fotgjengerfelt
- — — — — Regulert støyskjerm
- — — — — Regulert støttemur
- — — — — Sikringsgjerd
- — — — — Bru
- — — — — Tunnel
- — — — — Målelinje/Avstandslinje
- — — — — Vegtegnning / fysisk spærre
- — — — — Stenging av avkjørsel
- — — — — Avkjørsel
- — — — — Innkjøring
- — — — — Utkjøring
- — — — — Brukar
- — — — — Tunnelåpning
- — — — — Eksisterende tre som skal bevares
- — — — — Regulert nytt tre
- — — — — Regulert måneretning
- — — — — Påskrift feltnavn
- — — — — Påskrift reguleringsformål/arealformål
- — — — — Påskrift areal
- — — — — Påskrift utnyttning
- — — — — Påskrift bredde
- — — — — Påskrift radius
- — — — — Påskrift kotehøyde
- — — — — Påskrift plantlbehør
- — — — — Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

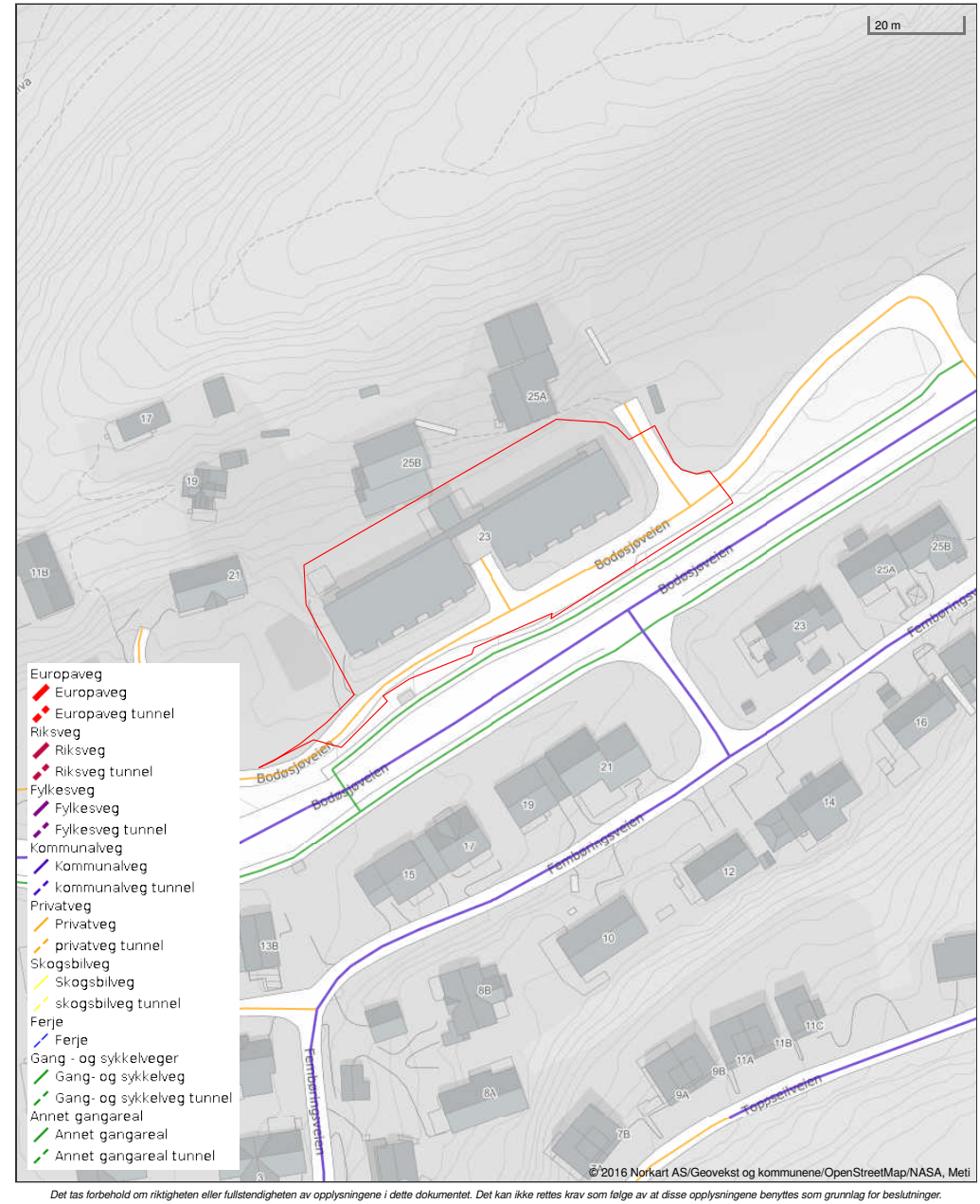
Andre planobjekter

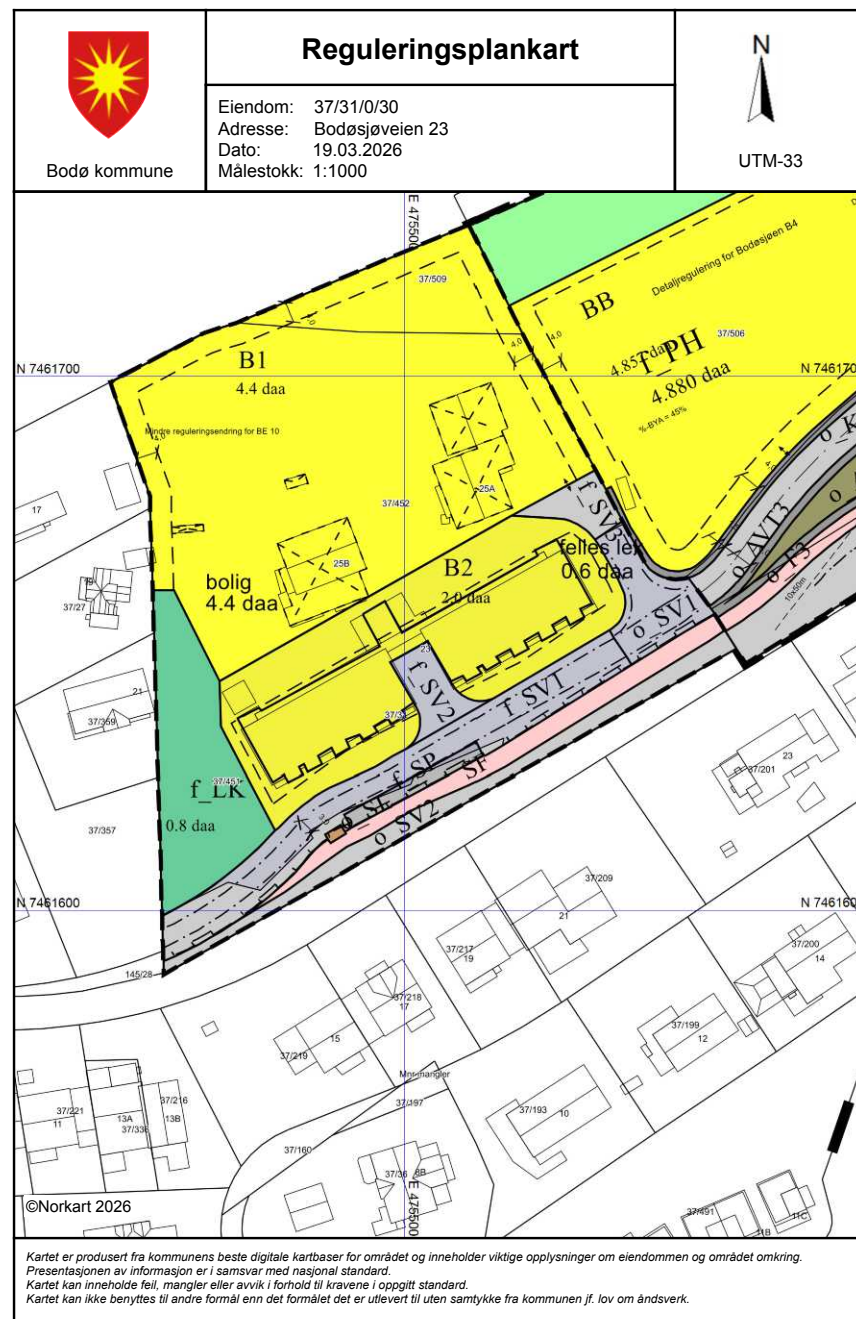
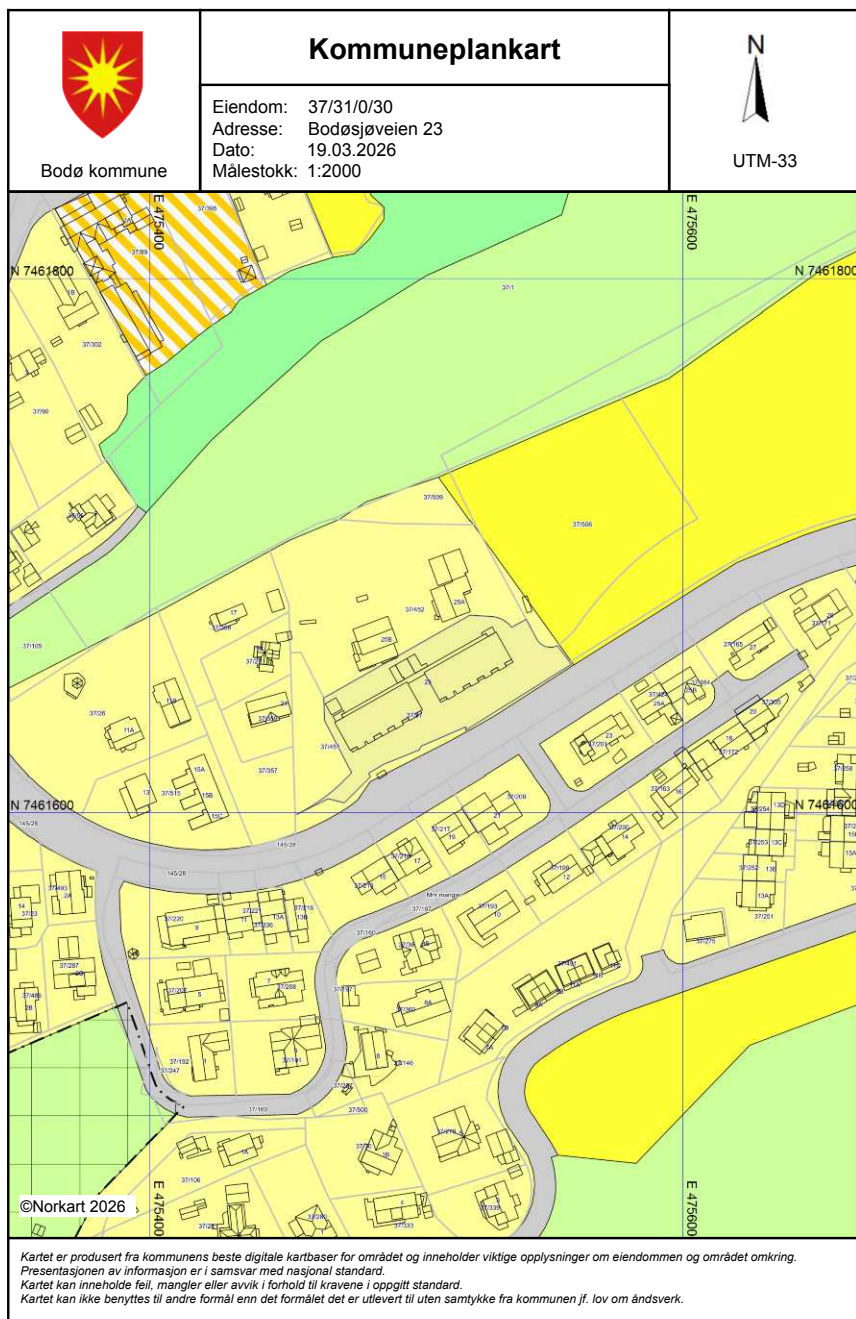
- — — — — Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
- — — — — Område for midlertidig bygge- og deleforbud





# Vegstatuskart for eiendom 1804 - 37/31//





# BODØSJØVEIEN 23

Nabolaget Bodøsjøen - vurdert av 31 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

Bodøsjøen	3 min	0.3 km
Linje 2, 2 N		
Bodø lufthavn	7 min	
Bodø stasjon	8 min	3.9 km
Linje F7, R75		

## SKOLER

<b>Bodøsjøen skole (1-7 kl.)</b>	2 min	0.1 km
207 elever, 14 klasser		
<b>Alberthaugen skole (5-10 kl.)</b>	10 min	0.9 km
21 elever, 9 klasser		
<b>Østbyen skole (1-7 kl.)</b>	6 min	2.3 km
244 elever, 17 klasser		
<b>Grønnåsen skole (1-7 kl.)</b>	6 min	2.5 km
362 elever, 22 klasser		
<b>Norges Toppidrettsgymnas Bodø</b>	6 min	
<b>Bodø videregående skole</b>	6 min	3.2 km
1316 elever, 73 klasser		

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

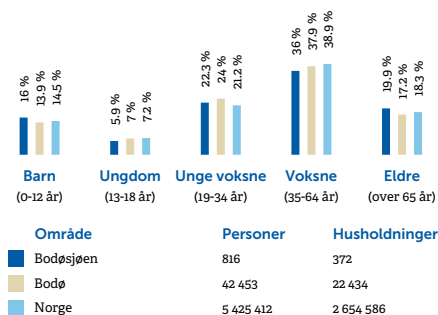
Jektefartsmuseet Bodøsjøen	7 min
Ragde Charge Trekanten senter	17 min

**OPPLEVD TRYGGHET**  
Veldig trygt 94/100

**KVALITET PÅ SKOLENE**  
Veldig bra 92/100

**NABOSKAPET**  
Godt vennskap 80/100

## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

<b>Notveien naturbarnehage (1-5 år)</b>	8 min	0.6 km
83 barn		
<b>Bodøsjøen naturbarnehage (1-5 år)</b>	9 min	0.6 km
87 barn		
<b>Trålveien idrettsbarnehage (1-5 år)</b>	12 min	1.1 km
63 barn		

## DAGLIGVARE

<b>Coop Extra Bodøsjøen</b>	10 min	0.9 km
Post i butikk		
<b>Rema 1000 Alstad</b>	15 min	1.4 km
PostNord		

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

**TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 95/100

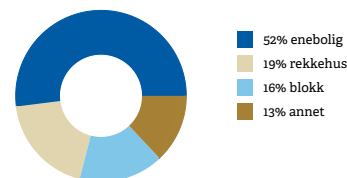
**KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 93/100

**STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 90/100

## SPORT

Bodøsjøen skole gymsal	6 min	0.5 km
Aktivitetshall		
Bodøsjøen ballbane	8 min	0.7 km
Ballspill, fotball		
Just Padel Bodø	15 min	
Feel24 Alstad	15 min	

## BOLIGMASSE

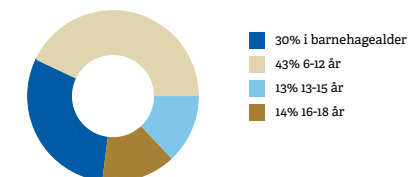


” «Vi e en fantastisk gjeng, vi e ikke bærre gode nabo, men gode vænna!»  
Sitat fra en lokalkjent

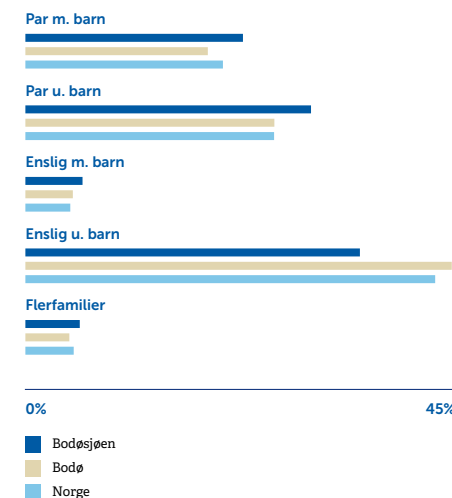
## VARER/TJENESTER

City Nord	17 min
Apotek 1 Trekanten Bodø	17 min

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

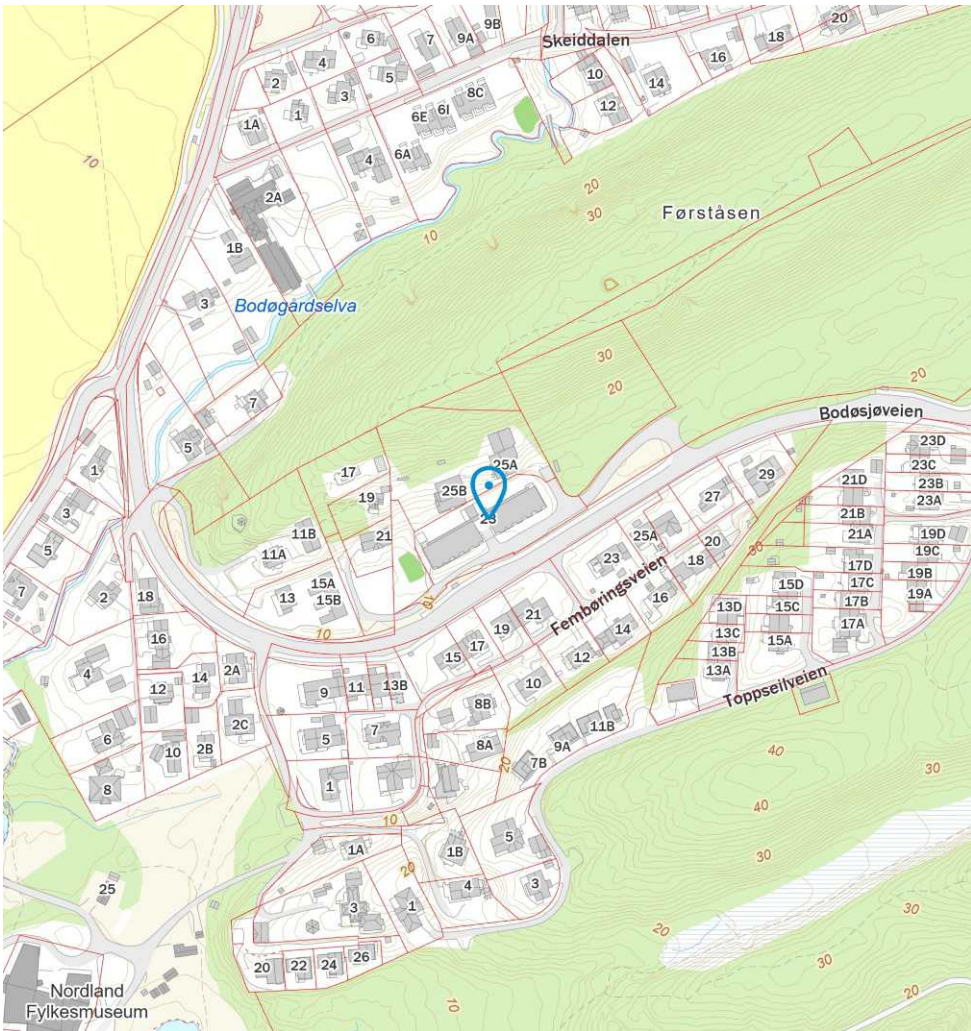
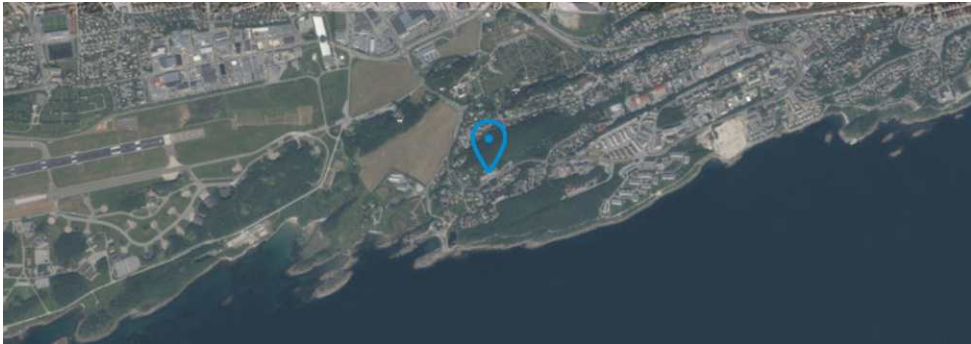


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

	Bodøsjøen	Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



# 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** 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, krokhangte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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

i 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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


# Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

**EiendomsMegler 1**



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



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

for 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 grunnnet 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.

## Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260110 / Sander Moe, tlf. 907 44 481

Bodøsjøveien 23, 8070 Bodø.

Gnr. 37, Bnr. 31, Snr. 30, 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 besøkt 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: 23260110  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 31.03.2026

Sander Moe  
Eiendomsmeglerfullmektig

907 44 481  
sander.moe@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen  
Sandgata 5 A, 8006 Bodø