

Velkommen til

Rødkløveren 38
8011 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rødkløveren 38
8011 Bodø

Lekker og moderne 3-roms leilighet | Flott kjøkken fra 2025 | Stor terrasse | Parkering rett utenfor | Blindvei

Velkommen til Rødkløveren 38 - en lekker og mye oppusset 3-roms leilighet med fin beliggenhet i ende av blindvei.

Beliggende i Maskinisten i Rønvika, med flott tur-/naturområde "rett utenfor døra", sommer som vinter! Her finner man milelange lysløyper, Keiservarden, Junkerfjellet, gapahuker, utendørs treningspark mm.

Fin gang-/sykkelavstand til sentrum og Stormyra med City Nord mm. Kort vei til skole, barnehager, butikk mm.

Ditt nye hjem? Velkommen til en hyggelig visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 890 000
Omkostninger	kr	1 090
Totalpris inkl. omk.	kr	2 891 090
Andel fellesgjeld pr 13-10-2026	kr	780 178
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 671 268
Felleskostnader pr. mnd.	kr	10 211
BRA/BRA-i		74 m² / 70 m²
Antall soverom		2
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Andel
Byggeår		2003
Tomt		2 289 m² eiet tomt
Etasje		1
Energimerke		D

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!



Kristian Vagle
Eiendomsmegler

918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Rødkløveren 38, 8011 Bodø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 4 i Bodin Allè Borettslag 3, org.nr. 985132143, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 670 178,-
Prisantydning	kr	2 890 000,-
Andel fellesgjeld	kr	780 178,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 671 268,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 679 168,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
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.

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 10 211,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, tv/internett, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Drift/vedlikehold: kr 9 312,-
Tv/internett: kr 899,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører Nobl pr. 13.10.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av

borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 11 768 443,- pr 13-10-2026

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

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 16366970596
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 13.10.2026: kr 11 768 444,-
Andel av saldo: kr 780 178,-
Innfrielsesdato: 31.03.2051
Type Rente: Flytende
Rente: 5,15 %

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

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 414 038,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 415 213,-

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

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

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

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Avtalen har en oppsigelsestid på 6 måneder, og oppsigelse må fremlegges generalforsamlingen for endelig avgjørelse.
Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.
For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
NOBL, org.nr. 954183580
Torvgata 2, 8006 Bodø
eierskifte@nobl.no tlf. 75506700
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde

bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 70 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 74 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Leilighet
1: 74 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Parkering utenfor inngangsparti, med muligheter for å parkere 2 biler på langs.

Borettslagets eiendom
Gnr. 38, Bnr. 654, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 2 289 m². Iht. matrikkelrapport datert 13.10.2026 av Bodø kommune.

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, terrasser og asfalterte arealer.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen er oppført med grunnmur og plate på mark av betong.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Tomten er borettslagets fellesareal. Deler av lekeplassen er overført til borettslaget, og det foreligger avtale om felles drift og vedlikehold av lekeplassen i regi av en velforening.

Byggeår
Byggeår bolig 2003. Opplysninger i følge kommunen.

Innhold
Andelsleilighet beliggende i 1. etasje som består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 70 m²: Entré, bod, stue, kjøkken, to soverom, bad.
BRA-e 4 m²: Utebod.

Terrasse med utgang fra soverom. I tillegg er det platting ved inngangspartiet med adkomst til leiligheten og utvendig bod.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 11.12.2002. Platting er ikke søknadspliktig tiltak.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkenet er moderne innredet med KVIK kjøkkeninnredning fra 2025 med hvite glatte kjøkkenfronter og integrerte dørhåndtak. Innredningen har kompositt benkeplate med underlimt vask og våtromsmaling over benkeplaten. Hvitevarene er integrert med platetopp, stekeovn,

oppvaskmaskin og kombiskap. Avtrekket er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator. En ca. 120 liters varmtvannstank fra 2025 er plassert i kjøkkeninnredningen.

Bad:
Badet har fliser på vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og har opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: Fliser og laminat.
Vegger: Malte veggplater.
Himling: Malte himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille er utført med trebjelkelag og betong mot grunnen. Bygningen er oppført med plate på mark av betong.

Innvendige dører:
Innvendige dører er formpressede innerdører.

Vannledninger:
Vannrør av plast, type rør-i-rør. Fordelerskap er plassert i bod med avrenning til sluk.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av plastrør og støpejern.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk med sentralavtrekk fra kjøkken og bad styrt fra kjøkkenventilator, samt naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/vegg og åpningsbare vinduer.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 120 liter fra 2025 plassert i kjøkkeninnredning. Det er montert vannlekkasjesensor og fast strømtilkobling.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er plassert i bod med 32A overbelastningsvern fordelt på 9 kurser, med automatsikringer og jordfeilbryter. Tidligere eier har utført utskifting av jordfeilautomater og øvrige arbeider på anlegget. Det ble utført el-kontroll i 2024.

Lagring:
Boligen har en innvendig bod i leiligheten, samt en ekstern utebod på ca. 4 m² ved inngangspartiet.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Terrasse: Terrassebordene har stedvis liten eller manglende spalte mellom bordene, og det blir stående vann på overflaten. Det er også registrert skjevheter i fundamenteringen av terrassen.
- Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på

befaringstidspunktet). Over halvparten av forventet levealder på membran/tettesjikt er passert.

- Radon: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radontiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 13: Utskiftning av varmepumpe i 2023 utført av Nilsson AS som faglært arbeid.

Pkt. 17: Arbeider på det elektriske anlegget fullført i 2023. Tidligere eier er faglært og har utført arbeidene som installatør i eget hjem. All dokumentasjon med samsvarserklæringer o.l. er opplyst å ligge i boligmappa.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjon med yttertekking av takstein.

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk med utenpåliggende kledning.

Vinduer:
Vinduer i trematerialer. Vinduene er malte og har 2-lags glass. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i boligen.

Dører:
Ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

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

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et etablert og rolig boligstrøk i Rønvika/Maskinisten, omtrent tre kilometer nord for Bodø sentrum. Nabolaget kjennetegnes av populært boligområde i trygge omgivelser, godt skjermet fra gjennomgangstrafikk og med flere lekeplasser i nærområdet. Her bor man tilbaketrukket, samtidig som veien til byens tilbud er oversiktlig.

Beliggenheten utmerker seg spesielt for friluftsglade, med Bodømarka som nærmeste nabo. Maskinisten ligger like ved og fungerer som en av byens viktigste innfallsporter til marka, med oppkjørte lysløyper om vinteren og et bredt nettverk av turstier videre opp mot Keiservarden og Rønvikfjellet. For organisert idrett og aktivitet finnes både fotballbaner og Stordalshallen i gangavstand, mens Nordlandshallen og badeland nås på en kort kjøretur.

Hverdagslogistikken er enkel og praktisk. Både Maskinisten naturbarnehage, Vågønes barnehage og Saltvern skole ligger i gangavstand fra eiendommen. Nærmeste dagligvarehandel tar du enkelt hos søndagsåpne Joker Langåsen en kort spasertur unna, mens City Nord med sitt rike utvalg av butikker, apotek og servicetilbud ligger en kort kjøretur unna. Bussholdeplassen ved Maskinisten nås på få minutters gange, og turen videre inn til Bodø sentrum, jernbanestasjonen

og lufthavnen tar under ti minutter med bil.

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
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 09.01.2002. Kopi av denne følger vedlagt.

Det foreligger ikke ferdigattest i arkiv hos Bodø kommune. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge borettslaget å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan utstedes.

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

Internett- og tv-leverandør
TV og internett leveres gjennom en fellesavtale med Telenor og er inkludert i felleskostnadene med kr 899,- per måned. På generalforsamlingen 23.03.2026 fikk styret fullmakt til å utrede overgang til fiber fra Signal/Altibox og velge løsning for borettslaget.

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

Korttidsutleie skal meldes til styret.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger i henhold til Hellmyra (plan-ID 1192_101), vedtatt 12.11.1998. Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (plan-ID KPA2026), ikrafttrådt 18.06.2026.

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 832 432,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 329 729,-.

Andel felles formue
kr 153 992,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

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

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og

risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Eier
Jørgen Bunk Olsen og Aurora Linnea Strachan

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1238734
Dato: 20.03.2024
Bestemelse om drift og vedlikehold av felles lekeplass
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Bodin Alle Borettslag Tre er et frittstående borettslag i Bodø kommune (gnr. 38, bnr. 654). Borettslaget består av 14 boligandeler. Forretningsførsel utføres av Boligbyggelaget Nobl, og styreleder er Emil Leonard Nova. Kontakt: BodinAlleBorettslagTre@mittnobl.no.

Informasjon fra styreleder:
Det som er planlagt per nå for 2027 er utvendig malingsarbeid. Borettslaget har midler tilgjengelig til dette, og det foreligger per i dag ingen vedtak om økning i fellesgjeld eller felleskostnader knyttet til tiltaket. Utover dette er det ikke planlagt noen større tiltak, utover ordinær prisutvikling.

Hovedpunkter fra generalforsamlinger:
• Ordinær generalforsamling 23.03.2026: Årsregnskap for 2025 ble godkjent. Styrehonorar for 2026/2027 ble fastsatt til kr 40 000,-. Styret fikk fullmakt til å utrede videre overgang til fiber/ny TV - og internettleverandør (Signal/Altibox) og velge beste løsning for borettslaget.
• Ekstraordinær generalforsamling 02.12.2025: Vedtak om å engasjere Tell (PwC Assurance AS) som ny revisor fra regnskapsåret 2025.

- Dyrehold er tillatt.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 43 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 11 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (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 Stian Holst Andreassen i TAKSTMANN HOLST AS den 20-10-2026.

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 eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 20.10.2026
- Selgers egenerklæring datert 21.10.2026
- Energiattest datert 16.10.2026
- Vedtekter datert 03.05.2022
- Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
- Protokoll fra årsmøte datert 23.03.2026
- Bygningstegninger datert 11.12.2002
- Midlertidig brukstillatelse datert 09.01.2002
- Matrikkelrapport datert 13.10.2026
- Grunnkart datert 13.10.2026
- Kommuneplankart datert 13.10.2026
- Reguleringsplankart datert 13.10.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 12.11.1998
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

Forsikring
If Skadeforsikring, Postboks 240, 1326 Lysaker, tlf. 02400
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Oppdragsansvarlig
Kristian Vagle
Eiendomsmegler
Telefon: 918 83 523
E-post: kristian.vagle@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

Plantegning



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

Plantegning

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

RØDKLØVEREN 38

Nabolaget Hellran/Trollåsen/Stordalen - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Maskinisten Linje 3	**2 min** 0.2 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	**7 min** 3.2 km
Bodø lufthavn	**9 min**

SKOLER

Saltvern skole (1-10 kl.) 654 elever, 39 klasser	**16 min** 1.4 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	**6 min** 2.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**8 min**
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	**8 min** 3.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

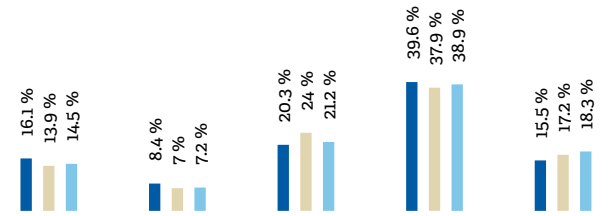
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hellran/Trollåsen/Stordal...	1 477	699
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Maskinisten naturbarnehage (1-5 år) 25 barn	**5 min** 0.4 km
Vågønes barnehage (1-5 år) 44 barn	**7 min** 0.7 km
Stordalen friluftsbarnehage (1-5 år) 45 barn	**12 min** 1 km

DAGLIGVARE

Joker Langåsen PostNord, søndagsåpent	**7 min** 0.6 km
Coop Extra Volden PostNord	**19 min** 1.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 99/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

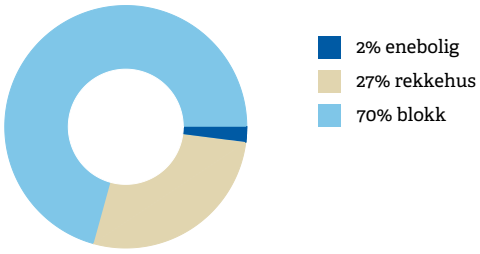
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

SPORT

Rønvik grusbane Fotball	**5 min** 0.4 km
Stordalshallen Aktivitetshall	**9 min** 0.7 km
Feel24 Stormyra Panorama	**5 min**
Family Sports Club City Nord	**6 min**

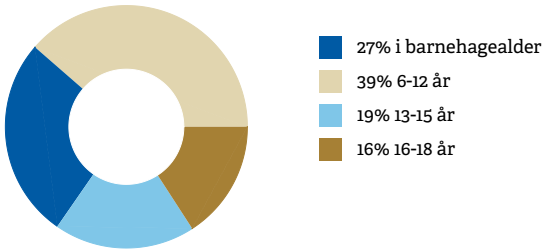
BOLIGMASSE



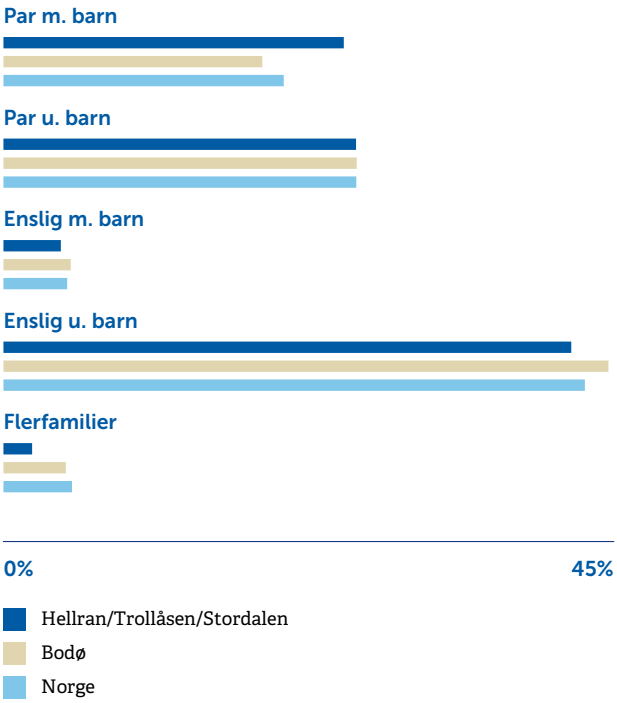
VARER/TJENESTER

City Nord	**5 min**
Vitusapotek City Nord	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



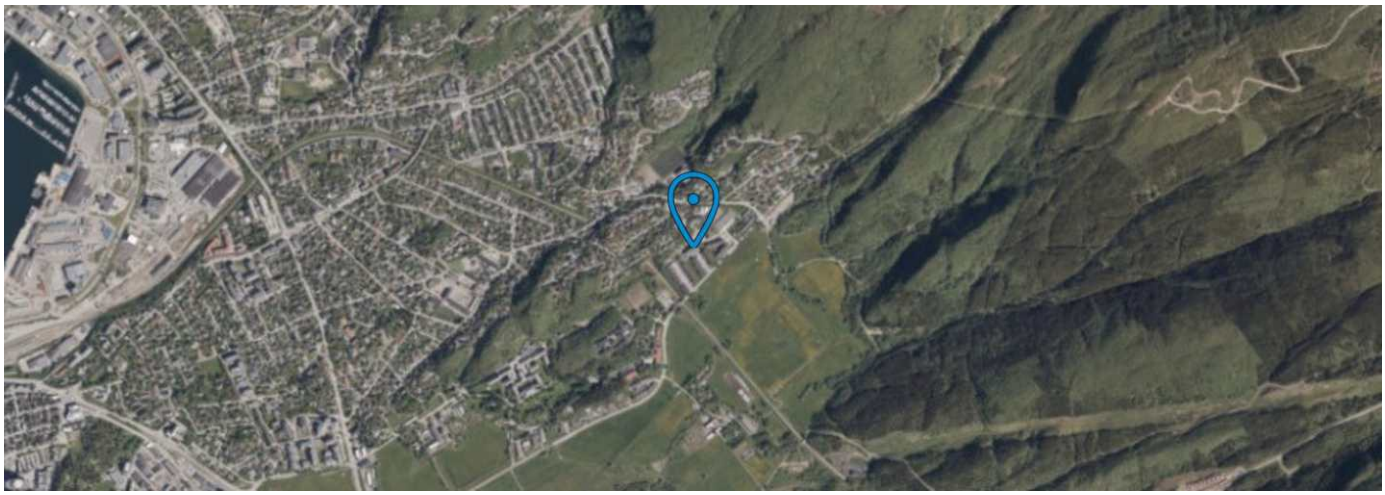
FAMILIESAMMENSETNING

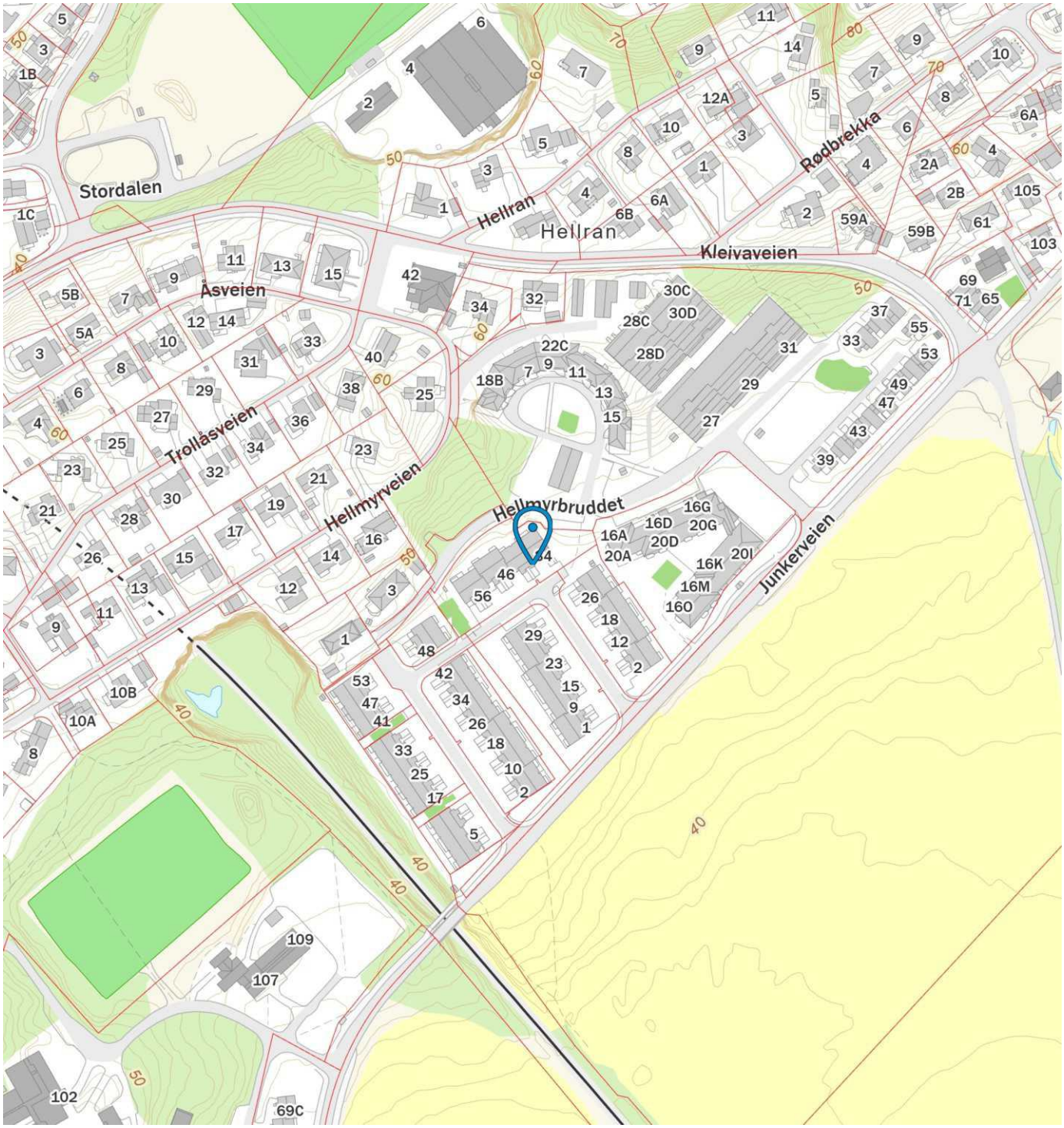


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





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



Velkommen til Rødkløveren 38! Foto: EFKT



Moderne 3-roms leilighet med overbygd inngangsparti og parkering rett utenfor, beliggende i en rolig blindvei.



Utsikt fra stuevinduet mot Børvasstindene i horisonten.



Utsikt fra stue.



Integrerte downlights i himlingen gir god belysning over sittegruppen.



Gulvvarme sørger for jevn oppvarming i stue og kjøkken.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og direkte utgang til markterrassen.



Begge soverommene har fin størrelse.



Stor terrasse vendt mot rolige omgivelser, med ettermiddag-/kveldssol.



Leilighetens andre soverom har god plass til seng og kommode.



Badet har opplegg for vaskemaskin plassert ved siden av innredningen.



Fra badet er det direkte adkomst ut mot leilighetens oppholdsrom.

RØDKLØVEREN 38

Nabolaget Hellran/Trollåsen/Stordalen - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Maskinisten Linje 3	**2 min** 0.2 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	**7 min** 3.2 km
Bodø lufthavn	**9 min**

SKOLER

Saltvern skole (1-10 kl.) 654 elever, 39 klasser	**16 min** 1.4 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 244 elever, 17 klasser	**6 min** 2.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**8 min**
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	**8 min** 3.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

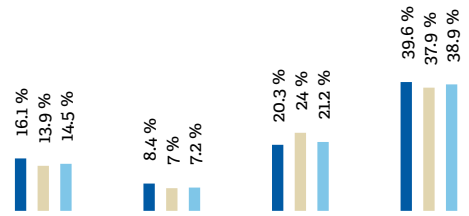
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Hu
Hellran/Trollåsen/Stordal...	1 477	699
Bodø	42 453	22 4
Norge	5 425 412	2 65

BARNEHAGER

Maskinisten naturbarnehage (1-5 år)
25 barn

Vågønes barnehage (1-5 år)
44 barn

Stordalen friluftsbarnehage (1-5 år)
45 barn

DAGLIGVARE

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 99/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

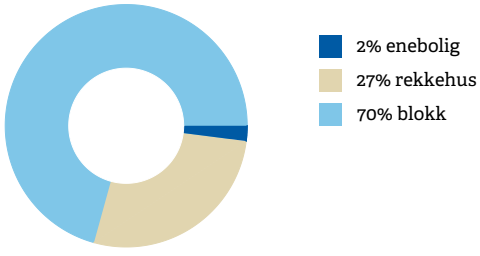
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

SPORT

Rønvik grusbane Fotball	**5 min** 0.4 km
Stordalshallen Aktivitetshall	**9 min** 0.7 km
Feel24 Stormyra Panorama	**5 min**
Family Sports Club City Nord	**6 min**

BOLIGMASSE

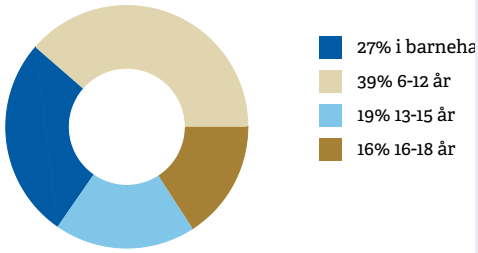


VARER/TJENESTER

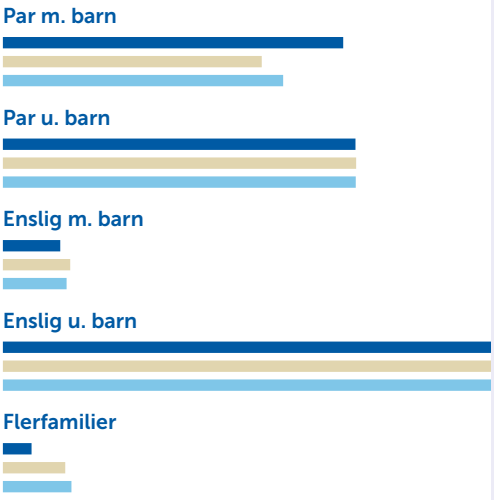
City Nord

Vitusapotek City Nord

ALDERSFORDELING BARN (0



FAMILIESAMMENSETNING



0%

- Hellran/Trollåsen/Stordalen
- Bodø
- Norge

SIVILSTAND

Gift	**30%**

Vedlegg




Stordalen
Hellran
Hellran
Kleivaveien
Rødbrekka
Åsveien
Trollåsveien
Hellmyrveien
Hellmyrbruddet
Junkerveien

Tilstandsrapport

Leilighet
Rødkløveren 38 , 8011 BODØ
BODØ kommune
gnr. 38, bnr. 654
Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21592-2321 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OY4753

Autorisert foretak: TAKSTMANN HOLST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Holst Andreassen

D
ENERGIMERKE

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

Takstmann Holst AS

Takstmann Holst AS er et uavhengig takstforetak. Firmaet har byggfaglig kompetanse med Byggmester som bakgrunn med flere års erfaring med oppføring av boliger samt rehabilitering.
Mesterbrev er lovregulert og krever minimum 6 års praktisk erfaring med analyse, reparasjon og bygging samt prosjektering av bolig.
Mesterbrevloven er en norsk lov som regulerer tildeling av mesterbrev til personer innen fag for håndverk og annen næring, for eksempel innen tømrerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

Videre utdannet til sertifisert takstmann hos BMTF og leverer tilstandsrapporter, verditakster, forhåndstakster, skadetakster, byggesaker og andre tjenester innenfor taksering.

Takstmann Holst AS er også medlem av NITO, som er Norges største fagorganisasjon for ingeniører og teknologer. Medlemskapet innebærer fokus på faglig oppdatering, kompetanseutvikling og kvalitetssikring gjennom et sterkt faglig nettverk



Rapportansvarlig

Stian Holst Andreassen
Uavhengig Takstingeniør
stian@holstas.com
918 19 667

Rødkløveren 38 , 8011 BODØ
Gnr 38 - Bnr 654
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetslover og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler bolig i rekke med arealer over 2 plan og loft. Beskrevne leilighet ligger i 1 etasje. Bygningen er oppført med grunnmur og plate på mark av betong. Etasjeskille med trebjelkelag og vinduer i trematerialer. Bindingsverk med utenpåliggende kledning. Takkonstruksjon med yttertekking av takstein.

Beskrevne bolig er oppført i 2003. Bygningen er 23 år gammel og hvor deler av bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

Det er ikke lagt vekt på å beskrive kosmetiske forhold i denne rapporten.

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

Badet er fra byggeår og har noen tekniske avvik. Det anbefales å montere dusjkabinett med direkte avrenning til sluket.

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

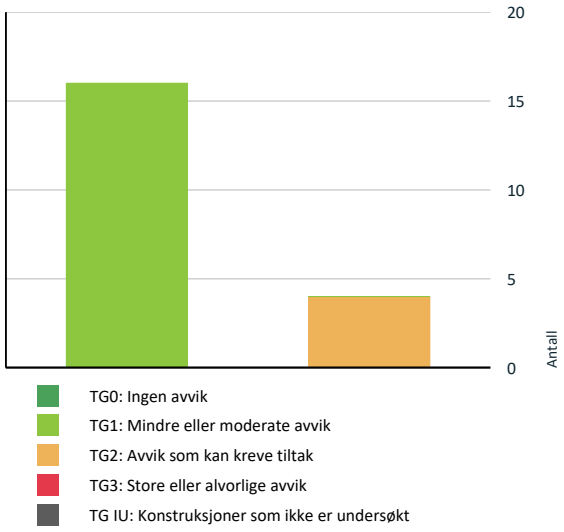
Det er fremlagt tegninger datert 11.12.2002.

Rødkløveren 38 , 8011 BODØ
Gnr 38 - Bnr 654
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radontiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrasse	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rødkløveren 38 , 8011 BODØ
Gnr 38 - Bnr 654
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Boligens energimerking



Beskrivelse

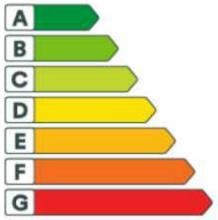
Det er gjort en forenklet energimerking på enova.no.

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

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i boligen. Vinduene fremstår i forventet tilstand, det ble ikke avdekket punkterte vindusglass eller skader av betydning

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

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

TG 2 Terrasse

Beskrivelse
Utgang fra soverom til terrasse som ikke er avgrenset mot naboer.

Terrassebord i impregnerte materialer.

Rekkverket er målt cirka 90cm fra toppen av rekkverk til terrassebord.

Normal vedlikehold i form av pussing og maling etter behov

Vurdering av avvik:
• Terrassebordene har stedvis liten eller manglende spalte mellom bordene, og det blir stående vann på overflaten. Det er også registrert skjevheter i fundamenteringen av terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Manglende spalter reduserer avrenning og opptørking og kan over tid bidra til økt fuktbelastning og redusert levetid på terrassebordene. Skjevheter i fundamenteringen kan gi ytterligere deformasjoner over tid. Forholdene bør følges opp og utbedres ved behov. Utvendig vedlikehold av terrassen er opplyst å være borettslagets ansvar.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Generell standard:

Gulv: Fliser og laminat

Vegger: Malte veggplater

Tak: Malte himlingsplater

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



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag og betong mot grunnen.

Det ble målt et planavvik på 8 mm i stuen over 2 meter.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radontiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er formpressede innerdører.

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

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen. Det ble ikke påvist tegn til fuktskade ved befaringen, men skjulte feil kan ikke utelukkes.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte himlingsplater.

Ingen spesielle symptomer på skader, men generelt må enkelte bruksmerker påregnes som en del av naturlig bruk av rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er målt 10 mm fall over 2 meter og 2-10 mm lokalt fall i dusjnisjen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket på grunn av tette dusjdører. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet før det kommer til sluken.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig smøremembran

Topp membran i dørterskel er målt under 25mm fra toppen av slukrist.

Vurdering av avvik:

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

• Over halvparten av forventet levealder på membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

• Høydeforskjellen ved døren er mindre enn dagens preaksepterte ytelse på 25 mm. Ved en større lekkasje kan vann derfor spre seg over gulvet og i verste fall nå døråpningen. Forholdet bør utbedres i forbindelse med rehabilitering av våtrommet. Bruk av dusjkabinett reduserer den daglige vannbelastningen, men erstatter ikke gulvets funksjon som lekkasjesikring.

• Tettesjiktet har oppnådd en alder hvor restlevetiden er usikker. Tilstanden bør overvåkes. Ved fortsatt direkte vannbelastning i dusjsonen vil tettesjiktet utsettes for normal belastning, mens bruk av dusjkabinett kan redusere belastningen og forlenge brukstiden.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det ene trinnet på toalettknappen sitter fast og kunne ikke betjenes på befaringsdagen. Eldre blandebatteri til dusjen.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i himling tilknyttet sentralavtrekk, styres fra kjøkkenventilator.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rødkløveren 38 , 8011 BODØ
Gnr 38 - Bnr 654
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet, bak dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Det ble utført fuktsøk flere steder i rommet uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier







KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Godt utbygget KVIK kjøkkeninnredning fra 2025 med hvite glatte kjøkkenfronter med integrerte dørhåndtak.
Kompositt benkeplate med underlimt vask.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap.

Våtromsmaling over benkeplaten.

Funksjonene er ivaretatt, eventuelle utskiftninger vil være på grunn av kosmetiske forhold.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast, type rør-i-rør.

Tilstandsrapport

Fordelerskap plassert i bod.
Avrenning til sluk.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør og støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk fra kjøkken og bad. Styres fra kjøkkenventilatoren.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkeninnredning med begrenset inspeksjonsmuligheter.
Berederen ble skiftet i 2025 i regi av tidligere eier.

Det er montert vannlekkasjesensor og koblet fast strøm.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i boden med 32A OV fordelt på 9 kurser.
10,15 og 25 automatsikringer med jordfeilbryter.

Det er opplyst at tidligere eier har utført utskifting av jordfeilautomater og øvrige arbeider på det elektriske anlegget. Det er utført el-kontroll av Haneseth i 2024.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radontiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Rødkløveren 38 , 8011 BODØ
Gnr 38 - Bnr 654
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

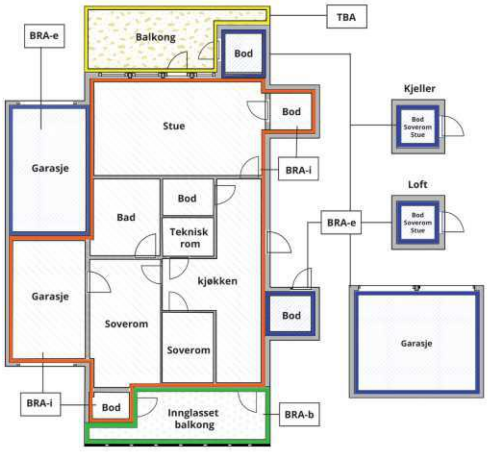
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	70	4		74	
SUM	**70**	**4**			
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, bod, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad	Utebod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt tegninger datert 11.12.2002.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring for nærmere beskrivelse fra eier hva som er gjort de siste 5 årene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Stian Holst Andreassen	Takstingeniør
	Aurora Linnea Strachan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	38	654		0	2289.6 m²	Ambita/infoland	Ikke relevant

Adresse
Rødkløveren 38

Hjemmelshaver
Bodin Alle Borettslag Tre

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BODIN ALLE BORETTSLAG TRE	985132143			Strachan Aurora Linnea, Olsen Jørgen Bunk

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kløverengveien ligger ca 3 km nord for Bodø sentrum. Området består av rekkehus- og lavblokkbebyggelse, samt noen eneboliger. Rolig og barnevennlig område med flere lekeplasser i nærheten. Nydelige tur- og rekreasjonsmuligheter med Bodømarka som nærmeste nabo. Kort vei til City Nord kjøpesenter, Nordlandshallen og badeland.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Om tomten

Totalt tomteareal er 2 290 m² ihht. opplysninger fra infoland- Bodø kommune.
Tomten er opparbeidet med grøntarealer og asfaltert parkering på framsiden. Det er etablert platting ved inngangspartiet med adkomst til leilighet og utvendig bod. Relativt flat tomt, lett hellende terreng på parkeringsarealer. Normale sol- og utsiktsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	
2	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rødkløveren 38 , 8011 BODØ
Gnr 38 - Bnr 654
1804 BODØ

TAKSTMANN HOLST AS
Børsingveien 2B
8075 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Olsen, Jørgen Bunk
21.10.2026
Signed bankID

Strachan, Aurora Linnea
21.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jørgen Bunk Olsen

Aurora Linnea Strachan

Boligen

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

Rødkløveren 38
8011 BODØ

1804-38/654/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Det er målt 10 mm fall over 2 meter og 2-10 mm lokalt fall i dusjnisjen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Nilsson AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av varmepumpe. Slik vi har forstått det ble dette utført i 2023. Arbeid utført av rørleggerbedrift.

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?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier er faglært og har utført arbeidene som installatør i eget hjem. All dokumentasjon med samsvarserklæringer o.l er utarbeidet og ligger i boligmappa.

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?

- **Ja**

Platting bak tilknyttet leiligheter i 1 etasje ble etablert etter byggeår.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- **Ja**

Slik jeg har forstått det er tiltaket godkjent.

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**

Boligen 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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl Dato utkjørt: 13.10.26 Side 1 av 2

Bodin Alle Borettslag Tre		**Vår ref.:**	324/4
Rødkløveren 38		**Type:**	Frittstående Borettslag
8011 BODØ		**Eiere:**	Jørgen Bunk Olsen, Aurora Strachan
Organisasjonsnr:	985 132 143	**Andelsnr:**	4

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **10 211**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Drift/vedlikehold	9 312
Tilleggsytelser:	Tv/internett	899

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	780 178	Gjeld siste årsoppg.:	791 998
Klient ajourf. lån:	11 768 443,74	Klient gj. s. årsoppg.:	11 946 745

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366970596, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.10.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 98

Saldo per 13.10.2026: 11 768 444

Andel av saldo: 780 179

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2051)

Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Emil Leonard Nova
Adresse:	Rødkløveren 58
Postnr/-sted:	8011 BODØ
Telefon:	Mob.: +4740483646
E-post:	BodinAlleBorettslagTre@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	10 211
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	791 998	Andre inntekter:	5 449
Annen formue:	153 992	Utgifter:	43 320		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	375 626
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	4

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	38/654		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2210.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588707

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	1

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl Dato utkjørt: 13.10.26 Side 2 av 2

Bodin Alle Borettslag Tre	**Vår ref.:**	324/4
Rødkløveren 38	**Type:**	Frittstående Borettslag
8011 BODØ	**Eiere:**	Jørgen Bunk Olsen, Aurora Strachan
Organisasjonsnr: 985 132 143		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Kategori 1 P-rom 67

Fasiliteter:

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

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

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

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

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

Vedtekter

For Bodin Allè Borettslag Tre org nr 985132143

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12/4-2002., endret 22/11-2005, 04.05.20, sist endret 03.05.22.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier også korttidsutleie andelen i opp til 30 dager hvert år. Korttidsutleie må ikke godkjennes av styret, men skal meldes styret.

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

4-3 Fremleie

(1) Fremleie krever styrets samtykke. Styret kan ikke nekte fremleie uten at det foreligger saklig grunn til nektelse. Styret kan ikke uten saklig grunn nekte fremleie for noen andelseier også for tidsrom lengre enn to år.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for kostnader til oppføring, vedlikehold, reparasjon, utskifting og evt. forsikring av slikt som varmepumper, plattinger, boder og øvrige utbygginger som er oppført på andelseieres eget initiativ og som fraviker de opprinnelige tegningene av boligen.

Eventuelle feil og mangler som oppstår på borettslagets øvrige bygninger som følge av påbygget er også andelseiers ansvar.

Dersom det er nødvendig å rive eller å ta bort tilbygg/påbygg for å gjøre annet vedlikehold på bygget, skal andelseier dekke denne omkostningen.

Andelseier er ansvarlig for at tilbygg m.m. er forskriftsmessig og fagmessig utført iht. gjeldende lovregler. Andelseier har ansvaret for å innhente de nødvendige tillatelser/byggetillatelser fra gjeldende bygningsmyndigheter, men før igangsettelse skal alle søknader behandles og signeres av styret. Alle tillatelser må være i orden før bygging. Vedlikeholdsansvaret følger andelen ved eierskifte

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

8-5 Elektronisk kommunikasjon
(1) Borettslaget kan benytte elektronisk kommunikasjon mellom styret og andelseier, når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende. Med elektronisk kommunikasjon menes e-post.

(2) Eksempel på innhold som kan sendes elektronisk: varselbrev i forbindelse med generalforsamling, innkalling til generalforsamling, protokoll fra generalforsamling, informasjonsskriv og varsel om økning av felleskostnader.

(3) Andelseier må til enhver tid påse at borettslaget har riktig e-postadresse. Styret forplikter seg å ha oppdatert liste over e-postadresse.

(4) Om styret ikke har mulighet til å sende e-post, og/eller at e-post ikke når frem til andelseier, skal innholdet sendes skriftlig pr. brev. Henvendelser fra andelseier til styret kan gjøres til styrets felles e-postadresse:
BodinAlleBorettslagTre@mittnobl.no.

(5) Andelseier har rett til å reservere seg for bruk av elektronisk kommunikasjon. Styret skal da sende meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende som nevnt i (2) skriftlig pr. brev til andelseier.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

(4) Andelseierne som ikke kan møte på årsmøter og generalforsamlinger er pliktig å gi tilbakemelding til styreleder, enten skriftlig eller muntlig.

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Minimum halvparten av andelseierne må møte for at generalforsamlingen skal være beslutningsdyktig.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.
10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Revisjon
Revisor velges av generalforsamlingen.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, og at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet og driften av regnskapsåret.

Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

Borettslaget må ikke endre sine vedtekter uten samtykke fra Husbanken. I motsatt fall vil banken forbeholde seg retten til å kreve lån og tilskudd tilbakebetalt.

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Bodin Alle Borettslag Tre

Mandag 23.03.2026, kl. 17:00 Sted: Bodø Havn - Bodøterminalen 3. etg.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Det skal foreslås styrets honorar for styret som skal godkjennes på generalforsamlingen.

Vi har tidligere hatt 34.000 i styrehonorar fordelt ut i styret med følgende fordeling:

Styreleder: 15.000

Styremedlemmer med 7.500,- hver

Varamedlemmer med 2.000 hver.

Det er styret som foreslår fastsettelse av styrehonorar for neste periode.

Tidligere har styregodtgjørelsen blitt betalt ut i 2 omganger, høsten etter et halvt års styrearbeid, og siste del i forkant av ny generalforsamling.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at styrehonorar settes til 34.000 for neste periode.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Jon Arne Nymo
Styremedlem, Espen Kringlen
Styremedlem, Emil Leonard Nova
Varamedlem, Vegard Wiik Henriksen
Varamedlem, Astri Fygle

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlem

5.3 Valg av varamedlem

6. INNKOMNE SAKER

6.1 TV/Internett til borettslaget.

Styret har fått tilbud om skifte av TV/Internett-leverandør til borettslaget. Se vedlagte redegjørelse.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å velge Signal som ny leverandør, og pakke Flex M som gir både internett og tv-pakker, men hvor hver enkelt beboer kan velge innenfor løsningen.

Dette gir lavere TV/internettpakke enn i dag, og husstanden får fiberaksess.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

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

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2025

Bodin Alle Borettslag Tre

Organisasjonsnummer: 985132143

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 14

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Jon Arne Nymo
Styremedlem, Espen Kringlen
Styremedlem, Emil Leonard Nova
Varamedlem, Vegard Wiik Henriksen
Varamedlem, Astri Fygle

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden: Det har vært avholdt 4 styremøter i perioden fra forrige generalforsamling mars 2025 frem til generalforsamlingen for 2025 i mars 2026.
Dugnader, felles tiltak: Det er gjennomført vårdugnad med godt oppmøte.

Eierskifter i perioden: Det har vært eierskifte hos 4 andelseiere i denne perioden.

Nr. 38 - Jørgen Bunk Olsen og Aurora Strachan

Nr. 44 - Johnny Johansen og Ivana Vilagos

Nr. 50 - Tor Stormyr

Nr. 54 Troy Ellingsen Dyping

Velkommen skal dere alle være.

Vedlikeholdsarbeid: Det er gjennomført sikring av sklie på lekeplass, samt byttet noen bæresøyler på carport. Det har vært gjennomført ferdigstilling av dekke på carporter, samt renhold og spyling av alle nedløpsrør. Det har i tillegg vært feiing av piper.

Styret vurdere borettslagets økonomiske situasjon som god. Planlagt vedlikehold er gjennomført, og det er avsatte midler til å ta forventet fremtidig vedlikehold av bygningsmassen uten nye låneopptak.

Styret har derfor bare foreslått en generell økning av felleskostnader for 2026 for å dekke normal prisstigning.

Annen informasjon: Deler av lekeplassen som var på annen eier, er nå overført borettslaget. Det er gjennomført lekeplasskontroll og det er utarbeidet avtale for felles drift av lekeplassen i en velforening. Det arbeides fortsatt med å få etablert styre som representerer sameiene og borettslagene. Velforeningen vil få ansvaret for videre arbeid med lekeplassen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2026

Årsregnskap 2025 Resultatregnskap 324 Bodin Alle Borettslag Tre

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 628 616	1 628 616	1 628 624	1 685 626
TV/Internett		145 544	133 056	141 700	151 032
SUM INNTEKTER		**1 774 160**	**1 761 672**	**1 770 324**	**1 836 658**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	4 029	1 343	2 686	2 686
Styrehonorar	2	51 000	17 000	34 000	34 000
Revisjonshonorar	3	6 950	6 631	6 900	7 200
Forretningsførerhonorar		46 948	48 388	45 400	49 150
Løpende kontrakter	4	185 677	187 088	199 950	210 550
Andre honorar og innleide tjenester	5	18 047	36 406	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	6	58 165	455 248	140 000	140 000
Forsikring	7	101 052	93 611	102 432	106 318
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	8	311 073	309 685	334 250	336 100
Andre driftsutgifter	9	5 925	4 565	6 270	6 470
SUM KOSTNADER		**788 865**	**1 159 963**	**871 888**	**892 474**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**985 295**	**601 709**	**898 436**	**944 184**
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		82 195	84 541	70 000	70 000
Rentekostnader		653 452	685 383	645 310	598 971
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**-571 257**	**-600 842**	**-575 310**	**-528 971**
ÅRSRESULTAT		**414 038**	**867**	**323 126**	**415 213**

Årsregnskap 2025 Balanse 324 Bodin Alle Borettslag Tre

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10	19 837 434	19 837 434
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**19 837 434**	**19 837 434**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		73 125	66 825
Forskuddsbetalt forsikring		94 317	90 430
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	2 254 310	2 064 635
Sum omløpsmidler		**2 421 752**	**2 221 890**
SUM EIENDELER		**22 259 186**	**22 059 324**

Årsregnskap 2025 Balanse 324 Bodin Alle Borettslag Tre

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		1 400	1 400
Annen egenkapital		2 433 562	2 019 524
Sum egenkapital	**12**	**2 434 962**	**2 020 924**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	13	11 946 745	12 158 905
Borettsinnskudd	14	7 775 274	7 775 274
Sum langsiktig gjeld		**19 722 019**	**19 934 179**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		98 899	99 063
Refusjon/utlegg		0	1 445
Påløpne renter		3 306	3 714
Sum kortsiktig gjeld		**102 205**	**104 222**
Sum gjeld		**19 824 224**	**20 038 400**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 259 186**	**22 059 324**
Pantestillelser	15	19 722 019	19 934 179

Sted:_____, dato:_____

Jon Arne Nymo	Emil Leonard Nova	Espen Kringlen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter 324 Bodin Alle Borettslag Tre org.nr. 985132143

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**2 117 668**	**2 314 703**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	414 038	867
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-212 159	-197 901
B. Årets endringer disponible midler	**201 879**	**-197 035**
C. Disponible midler UB	**2 319 547**	**2 117 668**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	2 421 752	2 221 890
- Kortsiktig gjeld	-102 205	-104 222
Disponible midler	**2 319 547**	**2 117 668**
- Herav satt på egen plasseringskonto	**1 229 920**	**0**

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

Noter 324 Bodin Alle Borettslag Tre org.nr. 985132143

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5400 Arbeidsgiveravgift	4 029	1 343
Sum	**4 029**	**1 343**

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	51 000	17 000
Sum	**51 000**	**17 000**

Utbetaling for honorarperiode 20.03.2024 - 30.11.2025.

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	6 950	6 631
Sum	**6 950**	**6 631**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6395 Sommer- og vinterkostnader	23 321	37 220	40 000	40 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	15 952	15 413	16 000	16 750
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	2 254	2 178	2 250	2 400
6780 Kabel-tv/internett	144 149	132 277	141 700	151 400
Sum	185 677	187 088	199 950	210 550

Note 5 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6725 Honorar for juridisk og økonomisk bistand	5 859	7 625
6730 Honorar for teknisk rådgivning	12 188	28 781
Sum	**18 047**	**36 406**

Note 6 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	895	1 996
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	57 038	453 251
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	232	0
Sum	**58 165**	**455 248**

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

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	90 430	83 041
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	10 622	10 570
Sum	**101 052**	**93 611**

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

Note 8 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6320 Kommunale avgifter	146 967	146 931	164 600	155 100
6320 Renovasjon	57 701	56 349	63 200	63 500
7760 Eiendomsskatt	106 405	106 405	106 450	117 500
Sum	311 073	309 685	334 250	336 100

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	0	153
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	176	96
7420 Gave, fradragsberettiget	800	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 515	2 430
7740 Øredifferanser	1	0
7770 Bank og kortgebyrer	1 247	948
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 186	938
Sum	**5 925**	**4 565**

Note 10 - Bygninger

Anskaffet år: 2003	
Kostpris 2003	19 776 674
Rehabilitering / påkostning 2003, Kabel-tv	60 760
Bokført verdi pr. 01.01.	19 837 434
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	**19 837 434**

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

Note 11 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	1 014 494	2 064 635
1930 Fastrentekonto 6mnd - utløp des 2025	1 229 920	0
1966 Finanskonto	9 896	0
Sum	**2 254 310**	**2 064 635**

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

Note 12 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt andelskapital	1 400	1 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01	2 019 524	2 018 657
Årets resultat	414 038	867
Egenkapital pr. 31.12	**2 434 962**	**2 020 924**

Note 13 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold bygninger
Lånenummer:	**16366970596**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2051
Opprinnelig lånebeløp:	12 500 000
Lånesaldo 01.01:	12 158 905
Avdrag i perioden:	212 159
Lånesaldo 31.12:	**11 946 745**
Saldo 5 år frem i tid:	10 610 917

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	7	901 628	6 311 396
	2	837 678	1 675 356
	5	791 999	3 959 995

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 10 610 917,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 14 - Borettsinnskudd

	2025
2280 Borettsinnskudd	7 775 274
Sum	**7 775 274**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 19 722 019,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 19 837 434,-.

Resultat og balanse med noter for Bodin Alle Borettslag Tre.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bodin Alle Borettslag Tre

Styreleder	Jon Arne Nymo (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Espen Kringlen (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Emil Leonard Nova (sign.)	26.02.2026

Til generalforsamlingen i Bodin Alle Borettslag Tre

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Bodø, 27. februar 2026
Tell Norge AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-02-27 20:38:23 UTC+01:00

Elias Kosmo Larsen

bankID

NO BankID - 0753f3ef-51b8-4bb5-95a4-c1974393f769

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Tilbud til Bodin alle borettslag tre på internett/tv-pakke.

Styret i borettslaget har fått tilbud fra Signal /Altibox (Signal) om overgang fra Telenor til fiber fra Signal. Vi har sett på både vår eksisterende avtale med Telenor og tilbudet vi har fått fra Signal. Her er en samlet og oversiktlig status.

---

1. Nåværende avtale – Telenor (Komplett 150)

- Avtaletype: Komplett 150, opprinnelig signert i 2014.
- Binding: Telenor opplyser at det trolig ikke er binding lenger.
- Oppsigelsestid: Inneværende måned + 3 måneder.
- Fakturering: Hvert halvår.
- Om vi sier opp før neste faktura, vil vi få kreditnota for tiden vi ikke bruker.
- Årlig kostnad fra 2026: **151 032 kr.**

---

2. Tilbud fra Signal/Altibox

Signal tilbyr to strukturer – borettslaget må velge én av dem:

Alternativ A: Felles Flex M-pakke

- 569 kr per boenhet per måned
- Totalt pr. år: **569 × 14 × 12 = 95 592 kr**
- Inkluderer internett + TV (Flex M). 3 valgmuligheter innenfor Flex:





- Beboere kan selv oppgradere til høyere hastighet eller flere TV-poeng. Dette betales direkte til Signal.

Alternativ B: Fiberaksess + individuelle valg

- 79 kr per boenhet per måned i fiberaksess
- Beboere velger selv internett-/TV-pakke og får individuell faktura
- Totalkostnaden for borettslaget blir dermed kun **79 × 14 × 12 = 13 272 kr/år**, og resten blir frivillig for beboere.
- Men dette forutsetter at alle beboere er komfortable med å bestille egne tjenester.

Begge alternativene gir full fleksibilitet for beboere.

---

3. Fiberutbygging

- Signal kan levere fiber inn til hver boenhet fra 1. juni.
- Installasjon tar 30–60 minutter per leilighet.
- Signal dekker hele kostnaden for fiber utbyggelsen.
- Ingen ekstra kostnader for oss som borettslag.
- Vi må sende oppsigelse i løpet av februar om så.

---

4. Økonomisk vurdering

Alternativ	Årskostnad	Differanse fra Telenor
Telenor (i dag)	151 032 kr	
Signal Flex M (569 kr)	95 592 kr	→ 55 440 kr billigere
Signal kun fiberaksess (79 kr)	13 272 kr	→ 137 760 kr billigere, men beboer velger og betaler pakker selv

Styret har vurdert at overgang til Signal vil gi beboerne i borettslaget lavere månedskostnader og tilgang til fiberløsninger.

Signal-alternativet fremstår derfor som både rimeligere og mer fremtidsrettet, spesielt med gratis fiberutbygging.

Når det gjelder hvilke pakker som er vurdert fra Signal vil alternativ Flex være tilsvarende som i dag med både internett og TV-pakker tilgjengelig. Hver boenhet kan da innenfor pakken velge om de vil ha bare internett, begge deler, lavere kapasitet på internett men mer valg på TV-pakker.

Alternativ kun fiberaksess, vil borettslaget kun innkreve 79,- pr. mnd (p.t) men da vil hver enkelt husstand måtte avtale direkte med Signal om løsninger. Fakturering av løsning vil da bli direkte til husstanden fra Signal.

Styret anbefaler generalforsamlingen å velge Signal som ny leverandør, og pakke Flex M som gir både internett og tv-pakker, men hvor hver enkelt beboer kan velge innenfor løsningen. Dette gir lavere TV/internettpakke enn i dag, og husstanden får fiberaksess.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bodin Alle Borettslag Tre mandag 23.03.2026 kl. 17:00 - Bodø Havn - Bodøterminalen 3. etg.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: styreleder
Følgende ble valgt som møteleder: Elisabeth Eide Nilsen - representant fra Boligbyggelaget Nobl

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Elisabeth Eide Nilsen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Vegard Wiik Henriksen.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende: 6
Stemmeberettigede tilstede: 5
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 5

Tilstede fra Nobl: Elisabeth Eide Nilsen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Styrehonoraret har vært uendret de siste årene.

Det ble i generalforsamlingen fremsatt nytt forslag på styrehonorar på kr. : 40 000.

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 40 000
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2026/2027.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Jon Arne Nymo er på valg.

Vedtak:
Emil Leonard Nova foreslås som ny styreleder.

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Emil Leonard Nova valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Emil Leonard Nova er på valg.

Vedtak:
Jørgen Bunk Olsen foreslås som nytt styremedlem.

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Jørgen Bunk Olsen valgt som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Vegard Wiik Henriksen og Astri Fygle er på valg.

Vedtak:
Astri Fygle stiller til gjenvalg, og Jonny Johansen foreslås som nytt varamedlem

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Astri Fygle og Jonny Johansen valgt som varamedlem for 1 år.

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

Styreleder: Emil Leonard Nova, valgt 2026, for 2 år

Styremedlem: Espen Kringlen, valgt 2026, for 2 år

Styremedlem: Jørgen Bunk Olsen, valgt 2026, for 2 år

Varamedlem: Astri Fygle, valgt 2026, for 1 år

Varamedlem: Jonny Johansen, valgt 2026, for 1 år

6. INNKOMNE SAKER

6.1 TV/Internett til borettslaget.

Styret har fått tilbud om skifte av TV/Internett-leverandør til borettslaget. Redegjørelse lå ved innkallingen.

Styret anbefaler generalforsamlingen å velge Signal som ny leverandør, og pakke Flex M som gir både internett og tv-pakker, men hvor hver enkelt beboer kan velge innenfor løsningen.

Dette gir lavere TV/internettpakke enn i dag, og husstanden får fiberaksess.

Det kom opp momenter og spørsmål rundt saken som styret skal sjekke videre.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig.

Vedtak: Generalforsamlingen gir det nye styret fullmakt til å utrede saken videre, og velge best mulig løsning for borettslaget.

7. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 1745.

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Bodin Alle Borettslag Tre

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Elisabeth Eide Nilsen (sign.)	24.03.2026
Sekretær	Elisabeth Eide Nilsen (sign.)	24.03.2026
Protokollvitne	Vegard Wiik Henriksen (sign.)	24.03.2026

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling
Bodin Alle Borettslag Tre

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

Digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

Styret inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling .

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

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

Gjennomføring av digital generalforsamling:

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder velges til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. VALG AV NY REVISOR

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

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

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

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

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

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

Protokoll

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

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt som møteleder: Boligbyggelaget Nobl valgt til møteleder med 7 stemmer for.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl valgt til referent med 7 stemmer for.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Styreleder valgt til protokollundertegner med 5 stemmer for og 1 blank stemme.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent med 6 stemmer for
Saksliste ble: Godkjent med 6 stemmer for

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede andelseiere tilstede:6
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 6

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. VALG AV NY REVISOR

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

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

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

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

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

Vedtak:

Avstemming: 6 stemmer for

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

3. AVSLUTNING

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble hevet 03.12.25 kl. 14:00

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Bodin Alle Borettslag Tre

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	08.12.2025
Sekretær	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	08.12.2025
Protokollvitne	Jon Arne Nymo (sign.)	08.12.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Bodin Alle Borettslag Tre

Torsdag 20.03.2025, kl. 17:00 Sted: Bodø terminalen/Bodø Havn - Terminalveien 2

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Tobias Thørnquist Jacobsen
Styremedlem, Aurora Kristin Mentzoni
Styremedlem, Espen Kringlen
Varamedlem, Astri Fygle
Varamedlem, Jon Arne Nymo

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlem

5.3 Valg av varamedlemmer

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra andelseier - Søknad om fasadeendring i Rødkløveren 34 - SE VEDLEGG TIL SAKEN

Andelseier i Rødkløveren 34 har meldt inn sak om å bygge igjen vegg ved inngangsparti. Viser til vedlegg i saken.

Vedtak krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. brl § 8-9.

6.2 Sak fra andelseier - Søknad om å redusere platting i Rødkløveren 54

Sak meldt inn av andelseier i Rødkløveren 52.

Platting i Rødkløveren 54 er bygd utover de 3 meter fra husvegg som skulle vært avtalt. Andelseier i 54 har tidligere fått innvilget tillatelse om å etablere utebod innerst i carport. Plattingen slik den er utformet i dag hindrer arbeidet med denne boden. Andelseier kan være behjelpelig med å redusere størrelse på platting og bytte terrassebord som er råtne.

Tekst fra andelseier som er meldt inn som sak til generalforsamlingen:

Jeg vil melde inn en sak om en etablert platting bygd av de første eierne i leilighetene 50 og (54) Da leilighet 50 er 1.90m mer tilbake trukket enn 54, skulle denne platen vært avsluttet på bod hjørnet til leilighet 50. I vedtektene står det at platting skal kun være 3 meter lang fra husvegg og avsluttes ved bod hjørnet. Da jeg har fått innvilgelse ved en tidligere generalforsamling å bygge utebod innerst i carporten, kommer plattingen i veien for ytterveggen som skal gå fra hjørnet av boden til første stolpe. Søppel boksene blir innebygd og i tillegg er plattingen dårlig vedlikeholdt og flere bord er råtne. Dette er ikke hms forsvarlig da jeg må gå over plattingen for å slå på vannkranen. Jeg kan være behjelpelig med å bytte terrassebord samt fjerne deler av plattingen som er for stor. Jeg vet at nåværende eier ikke er skyldig at dette er gjort, men det er deres ansvar å vedlikeholde, spesielt når vi må gå på plattingen når vi bruker vannkranen, vasker vinduer eller må sette opp stige for feier.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at platting utenfor Rødkløveren 54 reduseres slik at plattingen avsluttes på hjørnet av boden til Rødkløveren 50.

Styrets innstilling: Styret ønsker å presisere at det ikke står nedfelt i borettslagets vedtekter noe om utforming og størrelse på plattinger som settes opp i borettslaget.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

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

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2024

Bodin Alle Borettslag Tre

Organisasjonsnummer: 985132143

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 14

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Bodø kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Tobias Thørnquist Jacobsen
Styremedlem, Aurora Kristin Mentzoni
Styremedlem, Espen Kringlen
Varamedlem, Astri Fygle
Varamedlem, Jon Arne Nymo

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden: Det er avholdt 3 styremøter i perioden.

Dugnader, felles tiltak: Det ble gjennomført vårdugnad i mai 2024, med godt oppmøte.

Eierskifter i perioden: Det er gjort eierskifter i nr. 42 (Marte Viktoria Hansen og Frida Erichsen Engan) og i nr. 58 (Emil Leonard Nova og Nora Myrvold Djupdal), velkommen!

Vedlikeholdsarbeid: Det er gjennomført konkurranse for kontrahering av entreprenør for å utbedre tekking på resterende 4 carporter. Disse arbeidene er utført nå i høst.

Det er igangsatt tiltak rundt radon i leilighetene med forhøyede verdier. Det vil her bli installert nye friskluftsventiler.

Styret vurderer borettslagets økonomiske situasjon som god. Planlagt vedlikeholdsplan kan gjennomføres uten behov for låneopptak eller økning av fellesutgifter.

Annen informasjon:

Avtale for felles drift og vedlikehold av lekeplassen er nå i havn. Det arbeides med å etablere et styre med representanter fra alle sameier og borettslag, for videre kontroll og utbedring av lekeplassen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsregnskap 2024 Resultatregnskap 324 Bodin Alle Borettslag Tre

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 628 616	1 536 444	1 628 624	1 628 624
TV/Internett		133 056	123 984	133 000	141 700
SUM INNTEKTER		**1 761 672**	**1 660 428**	**1 761 624**	**1 770 324**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	1 343	2 686	2 686	2 686
Styrehonorar	2	17 000	34 000	34 000	34 000
Revisjonshonorar	3	6 631	5 938	6 200	6 900
Forretningsførerhonorar		48 388	49 678	51 500	45 400
Løpende kontrakter	4	187 088	188 234	192 950	199 950
Andre honorar og innleide tjenester	5	36 406	49 630	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	6	455 248	1 550 339	785 000	140 000
Forsikring	7	93 611	81 663	93 600	102 432
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	8	309 685	295 267	313 000	334 250
Andre driftsutgifter	9	4 565	4 315	9 600	6 270
SUM KOSTNADER		**1 159 963**	**2 261 750**	**1 488 536**	**871 888**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**601 709**	**-601 322**	**273 088**	**898 436**
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		84 541	68 109	30 000	70 000
Rentekostnader		685 383	555 435	730 331	645 310
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**-600 842**	**-487 326**	**-700 331**	**-575 310**
ÅRSRESULTAT		**867**	**-1 088 648**	**-427 243**	**323 126**

Årsregnskap 2024 Balanse 324 Bodin Alle Borettslag Tre

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10	19 837 434	19 837 434
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**19 837 434**	**19 837 434**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		66 825	65 453
Forskuddsbetalt forsikring		90 430	83 041
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	2 064 635	2 271 362
Sum omløpsmidler		**2 221 890**	**2 419 856**
SUM EIENDELER		**22 059 324**	**22 257 290**

Årsregnskap 2024 Balanse 324 Bodin Alle Borettslag Tre

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		1 400	1 400
Annen egenkapital		2 019 524	2 018 657
Sum egenkapital	**12**	**2 020 924**	**2 020 057**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	13	12 158 905	12 356 806
Borettsinnskudd	14	7 775 274	7 775 274
Sum langsiktig gjeld		**19 934 179**	**20 132 080**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		99 063	92 224
Refusjon/utlegg		1 445	0
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		0	7 455
Påløpne renter		3 714	5 474
Sum kortsiktig gjeld		**104 222**	**105 153**
Sum gjeld		**20 038 400**	**20 237 233**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 059 324**	**22 257 290**
Pantestillelser	15	19 934 179	20 132 080

Sted:_____, dato:_____

Tobias Thørnquist Jacobsen Styreleder	Aurora Kristin Mentzoni Styremedlem	Espen Kringlen Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**2 314 703**	**1 296 818**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	867	-1 088 648
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-197 901	2 106 533
B. Årets endringer disponible midler	**-197 035**	**1 017 885**
C. Disponible midler UB	**2 117 668**	**2 314 703**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	2 221 890	2 419 856
- Kortsiktig gjeld	-104 222	-105 153
Disponible midler	**2 117 668**	**2 314 703**

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

Noter 324 Bodin Alle Borettslag Tre org.nr. 985132143

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5400 Arbeidsgiveravgift	1 343	2 686
Sum	**1 343**	**2 686**

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	17 000	34 000
Sum	**17 000**	**34 000**

Utbetaling for honorarperiode 01.01.2024 - 19.03.2024.

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	6 631	5 938
Sum	**6 631**	**5 938**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6395 Sommer- og vinterkostnader	37 220	38 544	40 000	40 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	15 413	14 951	15 000	16 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	2 178	10 246	4 950	2 250
6780 Kabel-tv/internett	132 277	189 946	133 000	141 700
Sum	187 088	188 234	192 950	199 950

Note 5 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	7 625	15 723
6730 Honorar for teknisk rådgivning	28 781	33 907
Sum	**36 406**	**49 630**

Note 6 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	1 996	15 992
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	453 251	1 534 348
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0
Sum	**455 248**	**1 550 339**

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

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	83 041	78 342
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	10 570	3 321
Sum	**93 611**	**81 663**

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

Note 8 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	146 931	131 088	144 100	164 600
6320 Renovasjon	56 349	50 774	55 400	63 200
7760 Eiendomsskatt	106 405	113 405	113 500	106 450
Sum	309 685	295 267	313 000	334 250

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	153	762
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	96	63
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 430	2 347
7770 Bank og kortgebyrer	948	661
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	938	0
7772 Andre gebyrer	0	483
Sum	**4 565**	**4 315**

Note 10 - Bygninger

Anskaffet år: 2003	
Kostpris 2003	19 776 674
Rehabilitering / påkostning 2003, Kabel-tv	60 760
Bokført verdi pr. 01.01.	19 837 434
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	**19 837 434**

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

Note 11 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	2 064 635	2 265 250
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	0	6 112
Sum	**2 064 635**	**2 271 362**

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

Note 12 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	1 400	1 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01	2 018 657	3 107 305
Årets resultat	867	-1 088 648
Egenkapital pr. 31.12	**2 020 924**	**2 020 057**

Note 13 - Pantegjeld

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

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold bygninger
Lånenummer:	**16366970596**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.59 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2051
Opprinnelig lånebeløp:	12 500 000
Lånesaldo 01.01:	12 356 806
Avdrag i perioden:	197 901
Lånesaldo 31.12:	**12 158 905**
Saldo 5 år frem i tid:	10 999 161

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	7	917 640	6 423 480
	2	852 554	1 705 108
	5	806 064	4 030 320

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 10 999 161,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 14 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	7 775 274
Sum	**7 775 274**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 19 934 179,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 19 837 434,-.

Resultat og balanse med noter for Bodin Alle Borettslag Tre.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bodin Alle Borettslag Tre

Styreleder	Tobias Thørnquist Jacobsen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Aurora Kristin Mentzoni (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Espen Kringlen (sign.)	04.03.2025

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Bodin Alle Borettslag Tre

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: 7EHUG-2UMA1-FKXU1-FD6HO-BFAEB-PGWE6

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 7EHUG-2UMA1-FKXU1-FD6HO-BFAEB-PGWE6

PENNEO

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

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

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG Bodø
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-05 18:54:16 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7EHUG-2UMA1-FKXU1-FD6HO-BFAEB-PGWE6

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

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

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

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

VEDLEGG TIL SAK 6.1

Til styret i Bodin Alle Borettslag 3.

Søknad om fasadeendring Rødkløveren 34.

Viser til vedlagte foto av yttervegg.



Det er en utfordring på vinteren at det legger seg mye snø utenfor inngangsdøren. Dette kommer av at ved snø og vind på vinteren blåser det snø gjennom åpningen og legger seg utenfor ytterdøren.

På våren og høsten blir det tilsvarende samling av blader og søppel som samler seg innenfor veggen ved inngangspartiet.

Jeg ønsker å få bygget igjen veggen (tilsvarende det som er gjort i 2. etg.) slik at det blir tett. Materiell og kostander for gjennomføring dekkes av eier. Ny vegg blir malt i samme farge som eksisterende.

Med vennlig hilsen

Tore Wenseth	for Tore Wenseth
Rødkløveren 34	Jon-Arne Nymo

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bodin Alle Borettslag Tre torsdag 20.03.2025 kl. 17:00 - Bodø terminalen/Bodø Havn - Terminalveien 2.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Jeanette Schau Tangstad
Følgende ble valgt som møteleder: Jeanette Schau Tangstad

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Jeanette Schau Tangstad

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Vegard Henriksen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende: 0
Stemmeberettigede tilstede: 6
Fullmakter: 2
Totalt antall stemmeberettigede: 8

Tilstede fra Nobl: Jeanette Schau Tangstad

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:
Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

VWH JST

3.

GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

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

Enstemmig godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 34.000,-

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 34.000,-
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Vedtak: Jon Arne Nymo valgt for 1 år

Avstemming: Enstemmig godkjent

5.2 Valg av styremedlem

Vedtak: Aurora Mentzoni ønsket å tre ut av styret. Valg av to styremedl.

Avstemming: Enstemmig godkjent

Vedtak: Espen Kringlen valgt for 2 år
Emil Lova valgt for 1 år

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Vegard Henriksen og Astri Fygle valgt for 1 år

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

Styreleder:	Jon Arne Nymo	2025	1
Styremedlem:	~~Aurora Kristin Mentzoni~~, 2024, 2 år / Emil Lova	2025	1
Styremedlem:	Espen Kringlen	2025	2
Varamedlem:	Vegard Henriksen	2025	1
Varamedlem:	Astri Fygle	2025	1

6. INNKOMNE SAKER

VWH JFT

6.1 Sak fra andelseier - Søknad om fasadeendring i Rødkløveren 34 - SE VEDLEGG TIL SAKEN

Andelseier i Rødkløveren 34 har meldt inn sak om å bygge igjen vegg ved inngangsparti. Viser til vedlegg i saken.

Vedtak krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. brl § 8-9.

Avstemming:

Vedtak: Enstemmig godkjent

6.2 Sak fra andelseier - Søknad om å redusere platting i Rødkløveren 54

Sak meldt inn av andelseier i Rødkløveren 52.

Platting i Rødkløveren 54 er bygd utover de 3 meter fra husvegg som skulle vært avtalt. Andelseier i 54 har tidligere fått innvilget tillatelse om å etablere utebod innerst i carport. Plattingen slik den er utformet i dag hindrer arbeidet med denne boden. Andelseier kan være behjelpelig med å redusere størrelse på platting og bytte terrassebord som er råtne.

Tekst fra andelseier som er meldt inn som sak til generalforsamlingen:

Jeg vil melde inn en sak om en etablert platting bygd av de første eierne i leilighetene 50 og (54) Da leilighet 50 er 1.90m mer tilbake trukket enn 54, skulle denne platen vært avsluttet på bod hjørnet til leilighet 50. I vedtektene står det at platting skal kun være 3 meter lang fra husvegg og avsluttes ved bod hjørnet. Da jeg har fått innvilgelse ved en tidligere generalforsamling å bygge utebod innerst i carporten, kommer plattingen i veien for ytterveggen som skal gå fra hjørnet av boden til første stolpe. Søppel boksene blir innebygd og i tillegg er plattingen dårlig vedlikeholdt og flere bord er råtne. Dette er ikke hms forsvarlig da jeg må gå over plattingen for å slå på vannkranen. Jeg kan være behjelpelig med å bytte terrassebord samt fjerne deler av plattingen som er for stor. Jeg vet at nåværende eier ikke er skyldig at dette er gjort, men det er deres ansvar å vedlikeholde, spesielt når vi må gå på plattingen når vi bruker vannkranen, vasker vinduer eller må sette opp stige for feier.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

Styrets innstilling:

Styret ønsker å presisere at det ikke står nedfelt i borettslagets vedtekter noe om utforming og størrelse på plattinger som settes opp i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at platting utenfor Rødkløveren 54 reduseres slik at plattingen avsluttes på hjørnet av boden til Rødkløveren 50.

Avstemming: 1 stemme for forslag til vedtak, 7 stemmer mot.

Vedtak: Søknad om å redusere platting ble nedstemt.

7. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 17 50

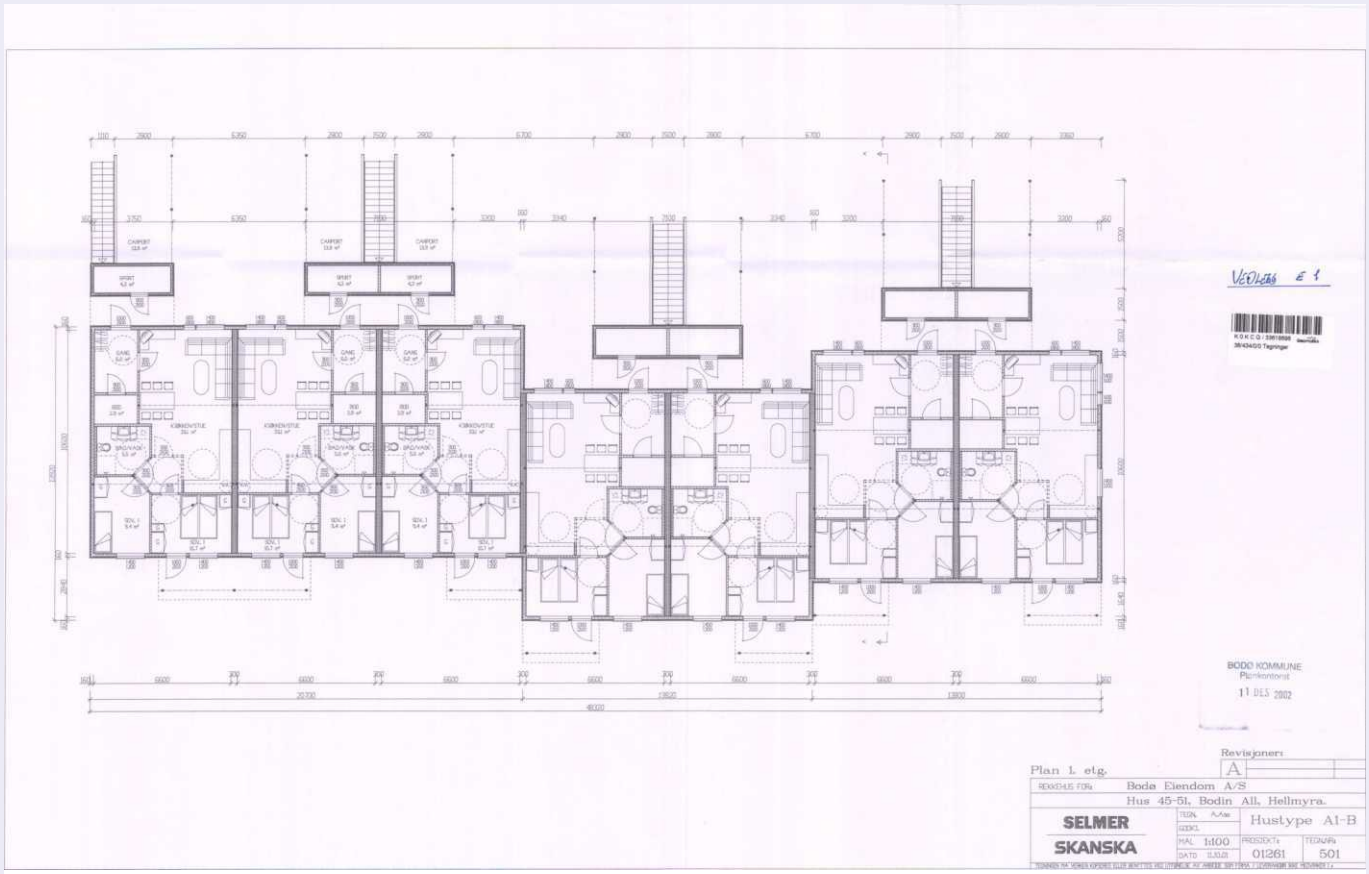
Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

VWH JH

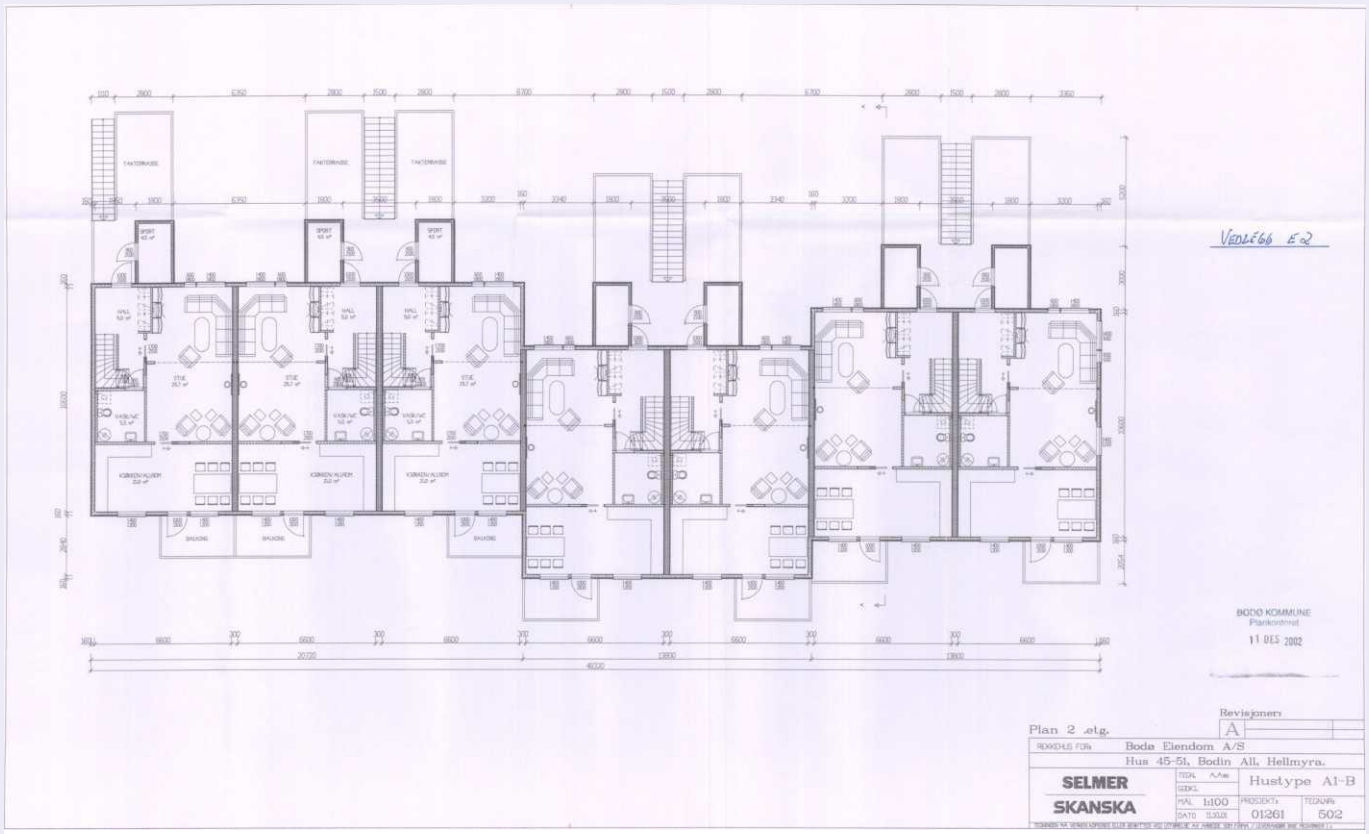
Vanette Schau Tangstad
Møteleder

Vegard W. Heinriksen
Protokollvitne

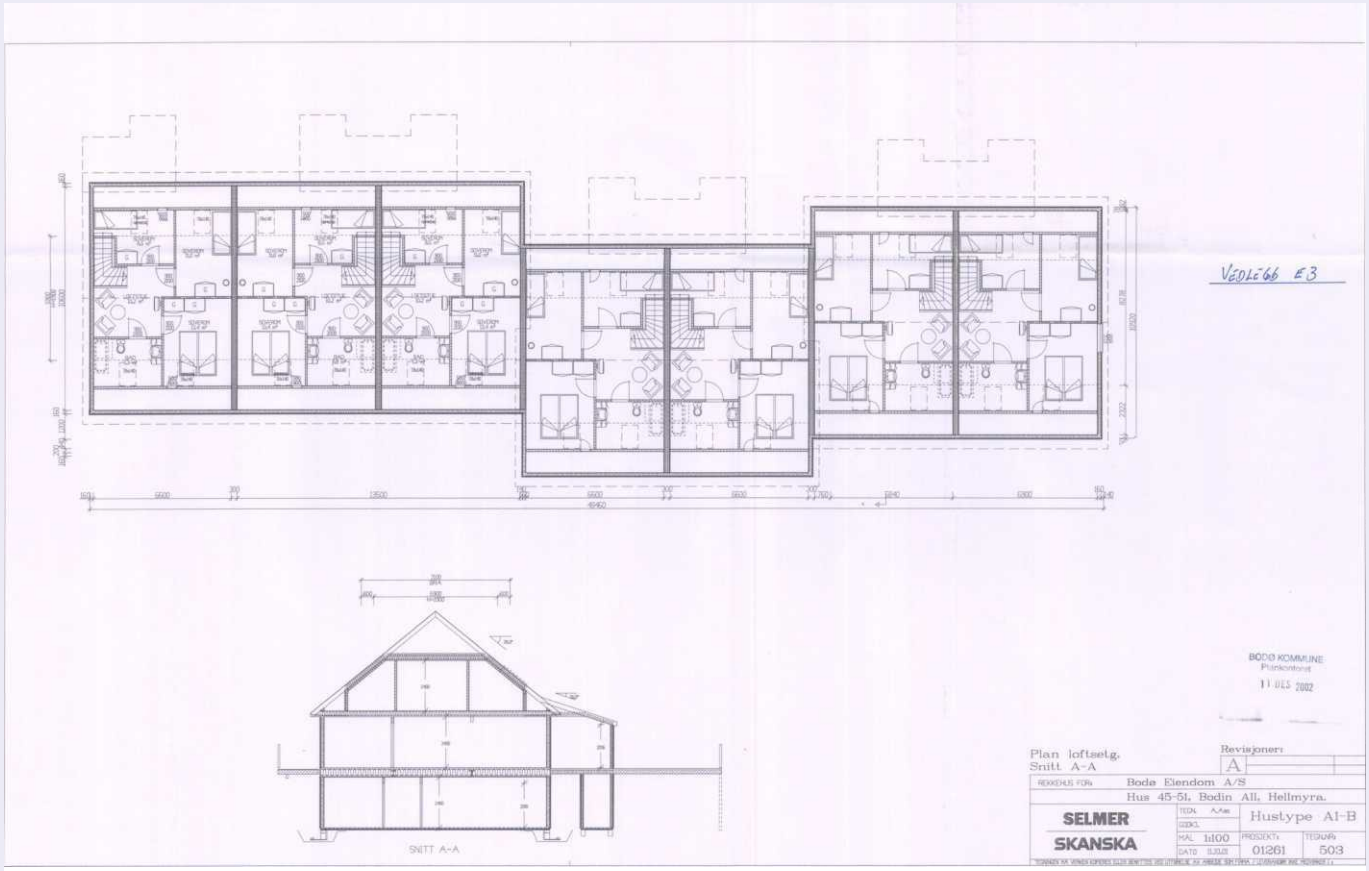
Vedlegg


VEDLEGG E 1
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
11 DES 2002
Revisjoner:
A
Plan 1. etg.
Bodø Eiendom A/S
Hus 45-51, Bodin All, Hellmyra.
SELMER
SKANSKA
Hustype A1-B
MÅL 1:100
DATO 11.10.01
PROSJEKT 01261
TEGNING 501

Vedlegg


VEDLEGG E-02
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
11 DES 2002
Revisjoner
A
Plan 2 etg.
Bodø Eiendom A/S
Hus 45-51, Bodin All, Hellmyra.
Hustype A1-B
SELMER
SKANSKA
1:100
01261
502

Vedlegg


VEDLEGG E3
BODØ KOMMUNE
11 DES 2002
SNITT A-A
Plan loftsetg.
Snitt A-A
Revisjoner:
A
Bodø Eiendom A/S
Hus 45-51, Bodin All, Hellmyra.
SELMER
SKANSKA
Hustype A1-B
1:100
01261
503

Vedlegg


FASADE NORVEST
FASADE SØRØST
FASADE SØRVEST
FASADE NORØST
BODØ KOMMUNE
Plankontoret
11 DES 2002
Fasader.
Revisjoner:
A
Bodø Eiendom A/S
Hus 45-51, Bodin All, Hellmyra.
SELMER
SKANSKA
Hustype A1-B
1:100
01261
505

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 4 i BODIN ALLE BORETTSLAG TRE (985132143), Bodø kommune

Norkart
Utskriftsdato: 13.10.2026 08:46

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rødkløveren 38	H0106	38/654	74	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Eiendomsrett 1/2	Rødkløveren 38 8011	Bosatt
	Eiendomsrett 1/2	Rødkløveren 38 8011	Bosatt

Vegadresse: Rødkløveren 38 Adressetilleggsnavn:

Poststed	8011 BODØ	Kirkesogn	10010301 Rønvik
Grunnkrets	516 Hellran	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	9 Saltvern		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19568563		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	16.01.2003

1: Bygning 19568563: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 16.01.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1420
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1420
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	14

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.01.2001	15.04.2003
Igangsettingstillatelse	22.02.2001	25.08.2004
Tatt i bruk	16.01.2003	12.05.2004

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	341	0	341	0	0	0

H02	7	540	0	540	0	0	0
H01	7	539	0	539	0	0	0

Borettslag

Navn	BODIN ALLE BORETTSLAG TRE	Org.nr	985132143
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	14

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	38/654	2289.6	

Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 38/654
Adresse: Rødkløveren 38
Dato: 13.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

Vedlegg

BODØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING - PLANKONTORET
BYGGESAKSSEKSJONEN



Pro-Plan AS
Storgata 17

8001 BODØ

Dato: 09/01/2002

Vår ref.:	Arkiv:	Deres ref.:
BS000688.602/PJ 0/1722	/L42/	

Byggeplass: Vei 1188 nr. 1 og 3 Eiendom. 38/434
Ansvarlig samordner: Pro-Plan AS, Storgata 17, 8001 Bodø
Ansvarlig søker: Pro-Plan AS, Storgata 17, 8001 Bodø

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter av plan- og bygningslovens § 99 nr. 3

Brukstillatelsen gis etter anmodning datert 19/12/2001 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III og kap. V.

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 nr. 3 gis midlertidig brukstillatelse for:

- **Leilighetsdel**

Registrerte mangler med frist for utbedring:

1. Utomhusarealer / 30/08/2002
2. Feil og mangellister / 31/01/2002

Vedtaket er gjort i medhold av delegert myndighet.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen. Dette gjelder også eventuelle forbehold i vedtaket.
Det ./.vises for øvrig til vedlagte orientering.

Stein Røsten
Fung. bygningssjef

Pål Kristian Jensen
saksbehandler

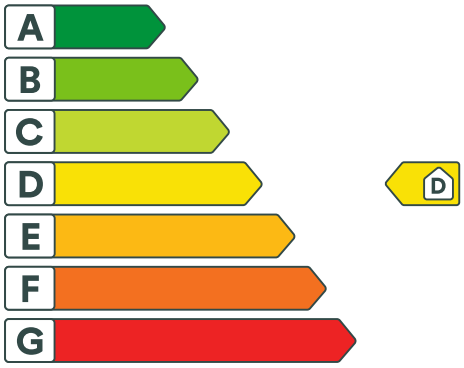
Herredshuset, postboks 543, 8001 Bodø * Tlf:75 55 53 40 Fax:75 55 53 48
- 1 -

enova

Energiattest



Adresse **Rødkløveren 38, 8011 BODØ**	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370278**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19568563**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **654**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0106**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2003**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **175,36**

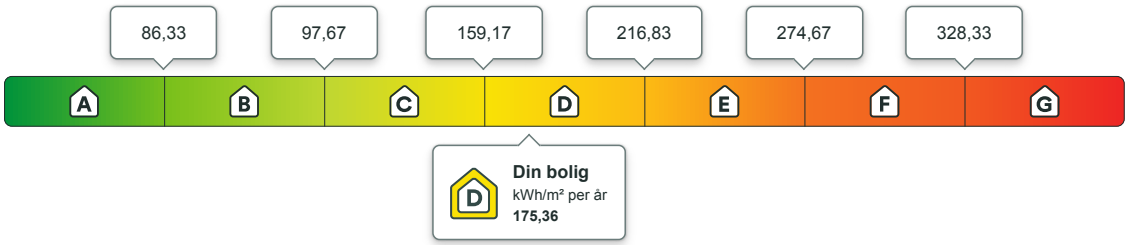
Rødkløveren 38, 8011 BODØ

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 474,41	**206,78**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Rødkløveren 38, 8011 BODØ

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Rødkløveren 38, 8011 BODØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Utskriftsdato: 13.10.2026

Bodø kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	654	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rødkløveren 38, 8011 BODØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/16919/1804_KPA2026_Kp_kommuneplanen_planbest_endring_16092026.pdf
Delarealer	**Delareal** 271 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur,Nåværende **Områdenavn** BG
	Delareal 2 011 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 348 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_4 **KPFare** Ras- og skredfare

	Delareal	2 290 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#05 - Sone B byutviklingsområde
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	6 m^2
	Arealbruk	Veg,Nåværende
	Områdenavn	V
	Delareal	2 290 m^2
	KPHensynsonenavn	H130_1
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal	2 290 m^2
	KPHensynsonenavn	H130_2
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Utgått/erstattet
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 2 009 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 271 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur,Nåværende **Områdenavn** BG

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1192 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1192)
Navn	Hellmyra
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.06.1983

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/534/1192_Best_3.pdf
Delarealer	**Delareal** 956 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 724 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 45 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 10 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** HELLMYRÅSEN
	Delareal 544 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass

Id	1098_01 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1098_01)
Navn	Hellran Boligfelt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/1180/1098_01_best_2.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 m^2 **Formål** Parkeringsplass

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1192_101 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1192_101)
Navn	Hellmyra
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/558/1192_101_Best_2.pdf
Delarealer	**Delareal** 366 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 7 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 19 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 665 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B9
	Delareal 221 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** FL5

	Delareal 12 m^2 **Formål** Boliger
Id	1192_103 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1192_103)
Navn	Hellemyra. Felt B8
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.10.2001

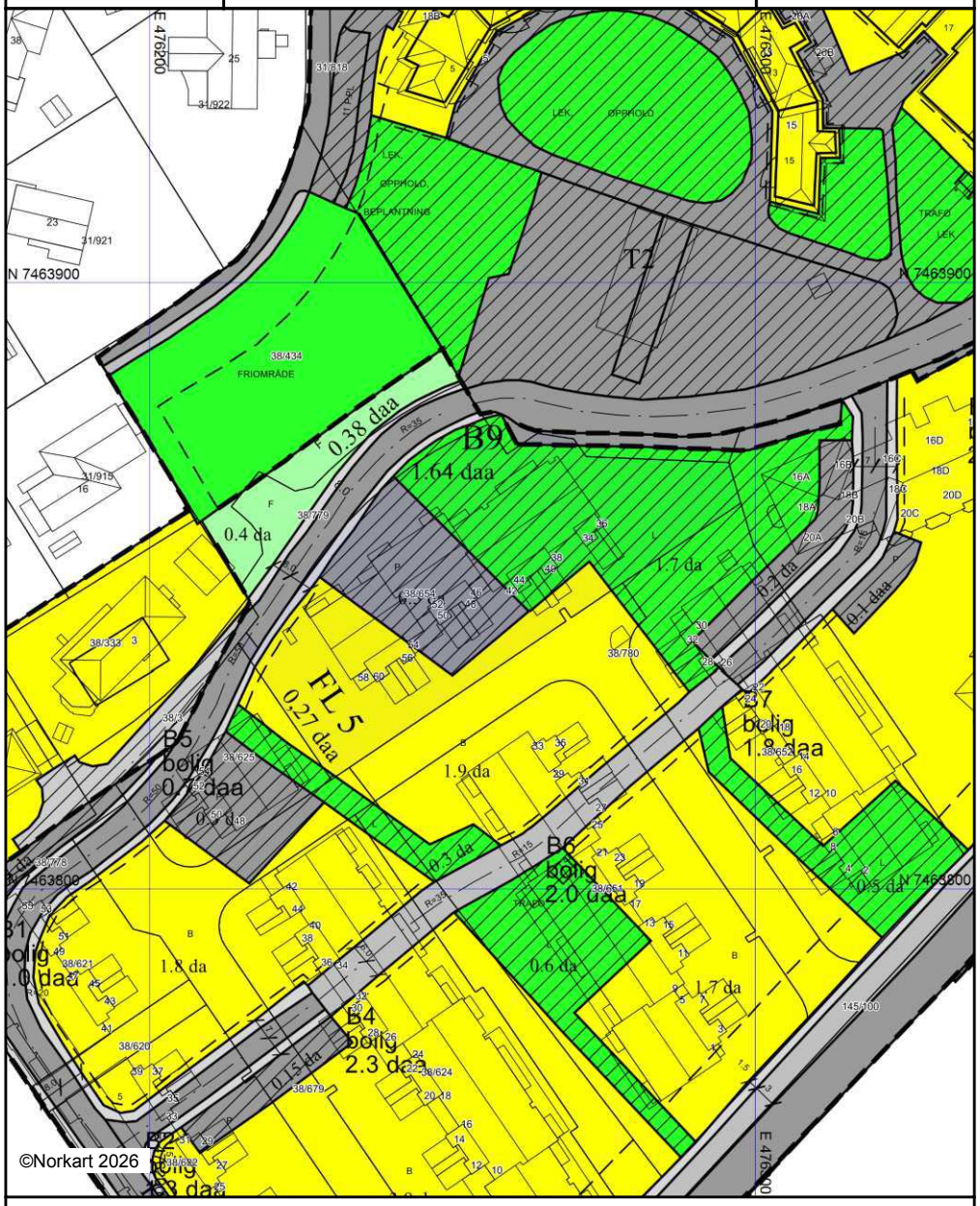
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/654
Adresse: Rødkløveren 38
Dato: 13.10.2026
Målestokk: 1:1000

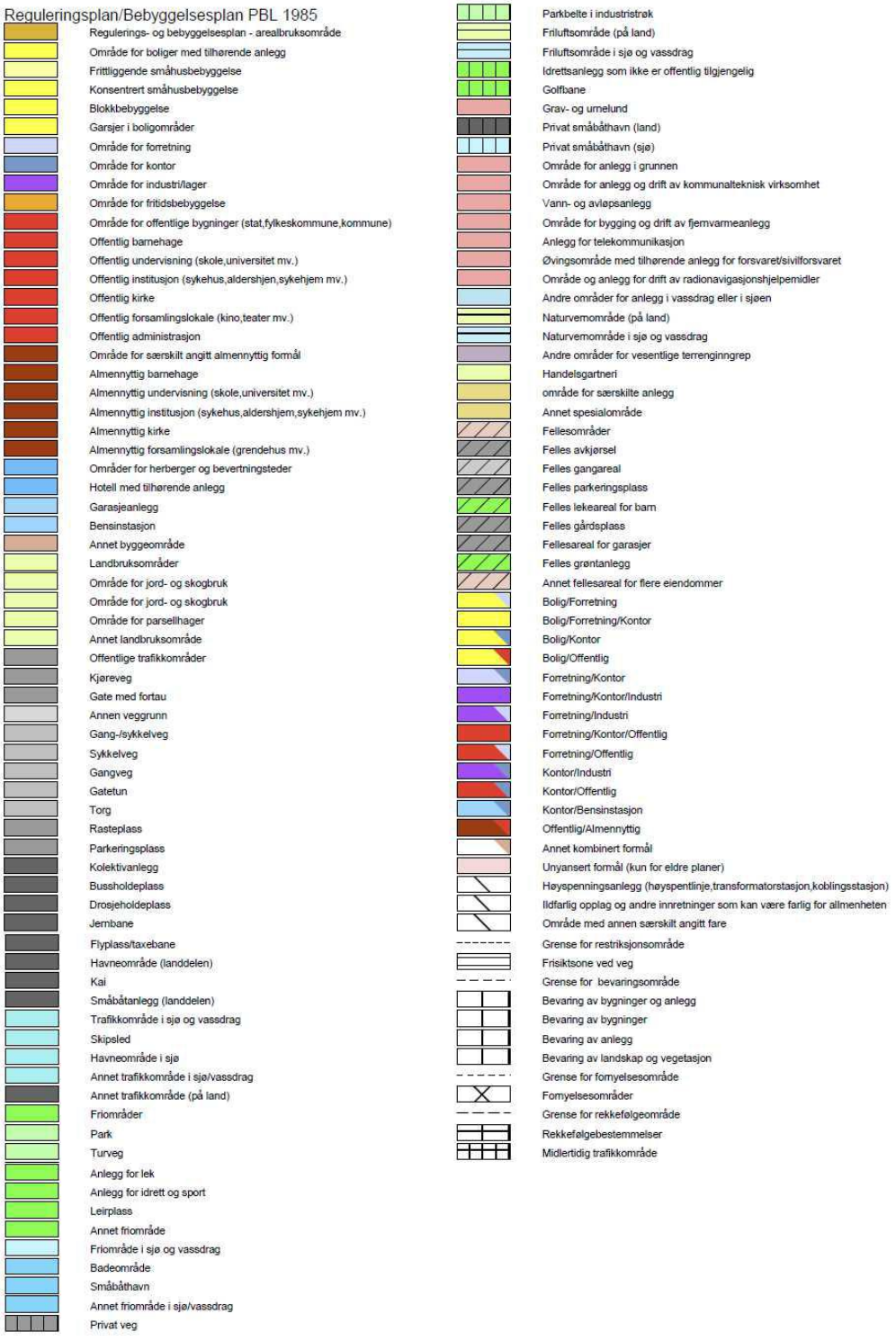
N

UTM-33

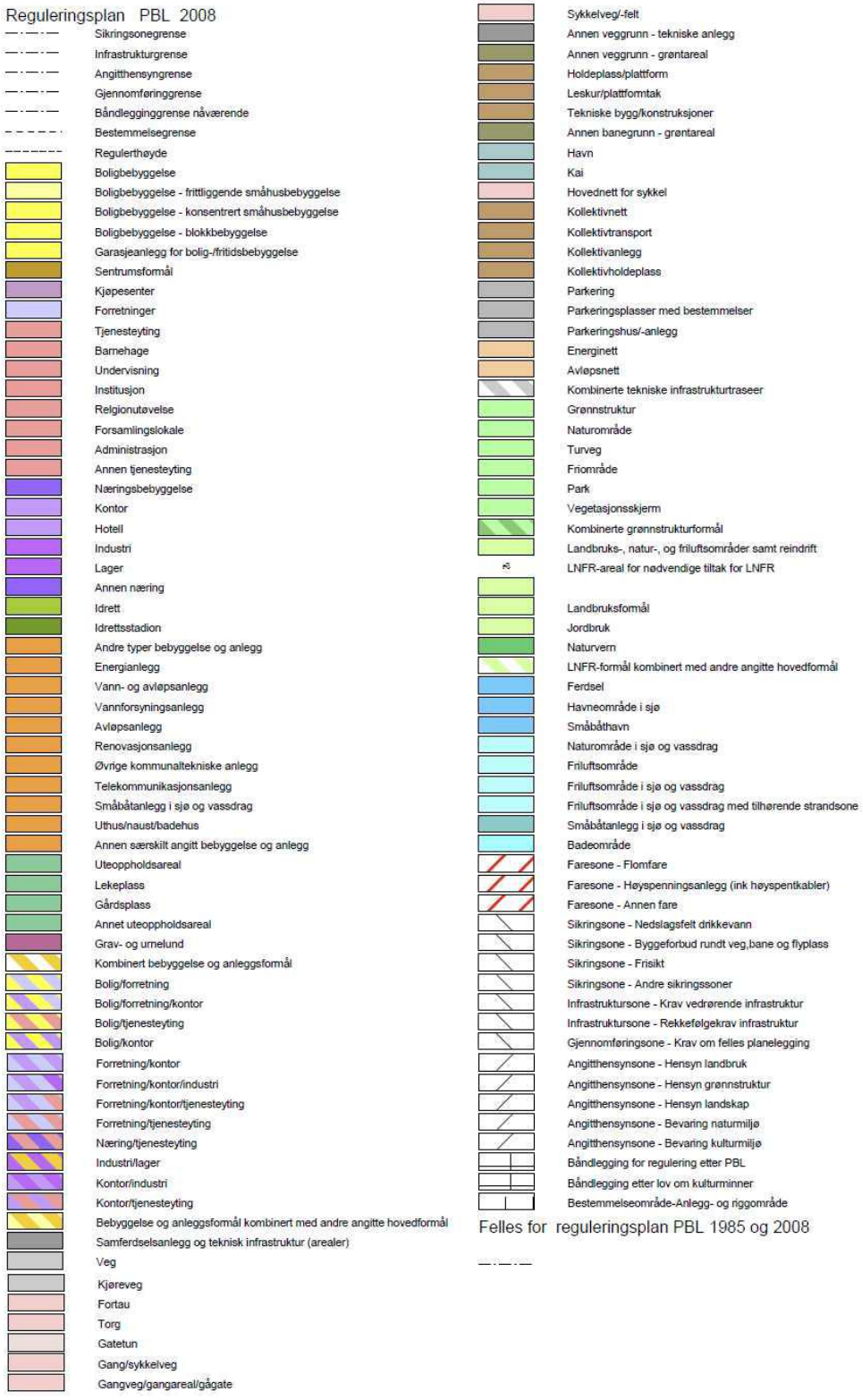


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Andre planobjekter

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

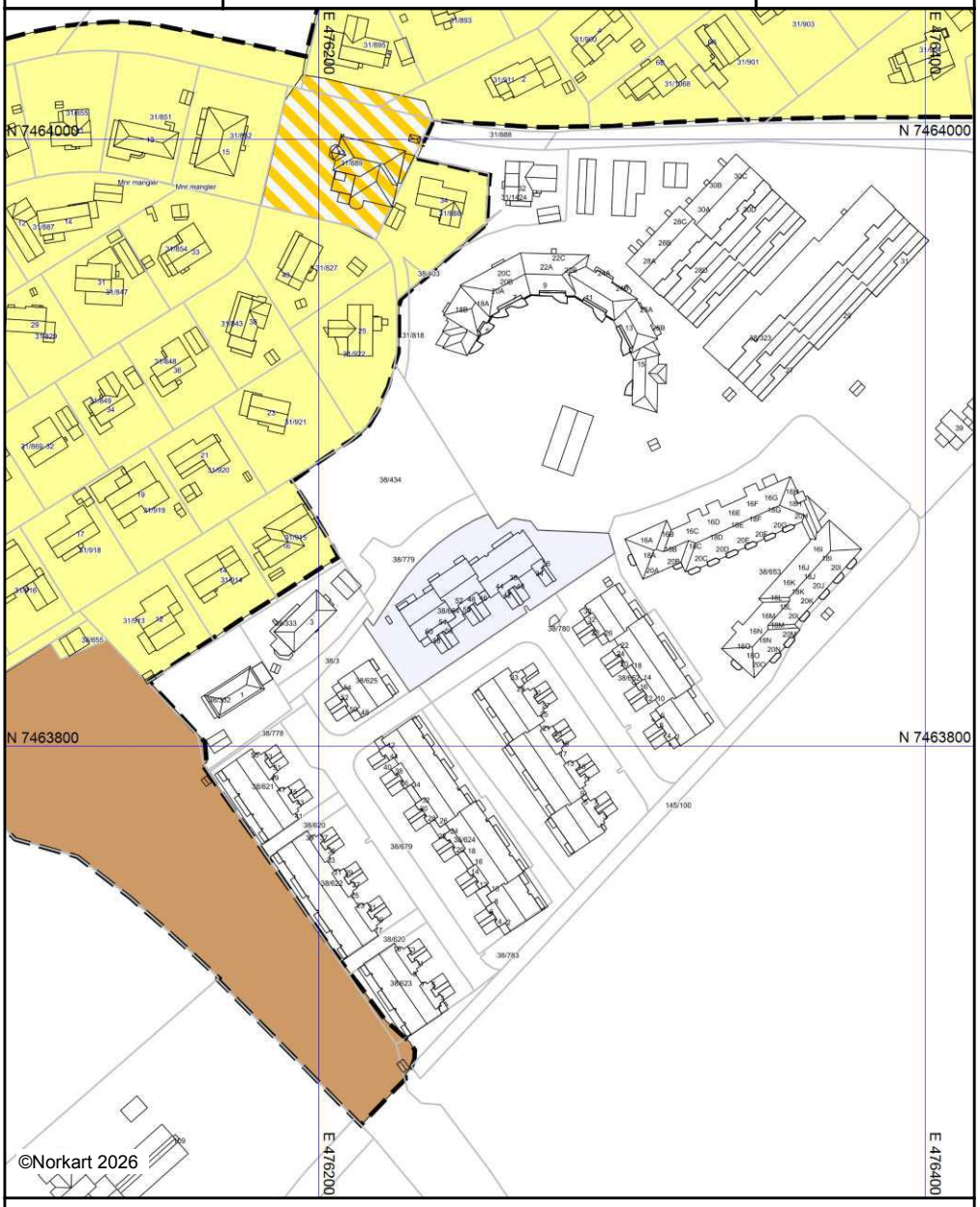
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/654
Adresse: Rødkløveren 38
Dato: 13.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,39 % (eff. 5,70 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,29 % (eff. 5,51 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,51 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.634.460 kr, totalt 3.634.460 kr



SpareBank 1

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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260425 / Kristian Vagle, tlf. 918 83 523
Rødkløveren 38, 8011 Bodø
Andelsnr. 4 i Bodin Allè Borettslag 3, org.nr. 985132143, BODØ kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 23260425
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.10.2026

Kristian Vagle
Eiendomsmegler

918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no